

Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Gar nicht mal so klein, aber fein!

Property ID: 26007001



PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68,43 m² • ROOMS: 1

Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

At a glance

Property ID	26007001	Purchase Price	210.000 EUR
Living Space	ca. 68,43 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2012
Floor	1	Condition of property	By arrangement
Rooms	1	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1990		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

The property



Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

The property



Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

The property



**Kennen Sie schon
unsere soziale Komponente beim
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.



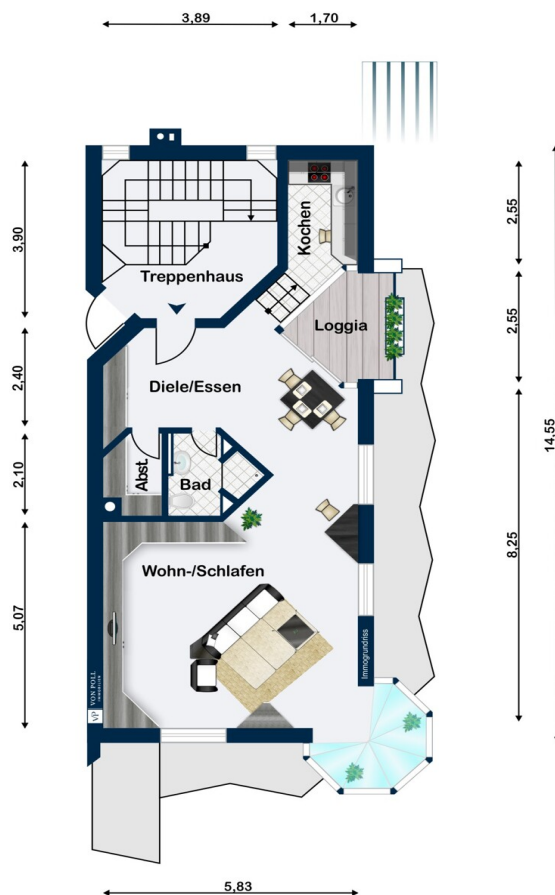
**500
EUR**

VP VON POLL
IMMOBILIEN

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

A first impression

Willkommen zu einer attraktiven Eigentumswohnung, die Raum für Individualisten bietet und sich besonders durch ihre zentrale, verkehrsgünstige Lage auszeichnet.

Die ca. 68,43 m² große Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses, das im Jahr 1990 errichtet wurde. Die Immobilie wurde 2012 zuletzt modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Da die Wohnung zuletzt als Küchenstudio genutzt wurde, ist der aktuelle Grundriss nicht dem Plan entsprechend und kann durch seine Offenheit noch individuell auf die Wünsche seiner zukünftigen Eigentümer ausgerichtet werden. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Pendler, die ein urbanes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Infrastruktur und Verkehrsanbindungen schätzen.

Der Balkon ist witterungsgeschützt und bietet Platz für Sitzgelegenheiten sowie einen kleinen Tisch – ideal für das Frühstück an der frischen Luft. Die Fenster sorgen für eine freundliche Lichtstimmung in der gesamten Wohnung.

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Zentralheizung, die für gleichmäßige Temperaturen sorgt. Die Ausstattung entspricht dem zeitlosen Standard der Baujahre und wurde regelmäßig gepflegt.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Angaben zum Energieausweis:

- Verbrauchsenergieausweis
 - Energieausweis erstellt am 11.04.2025
 - Energieausweis gültig bis 10.04.2035
 - Gewerbe (-Energieausweis-Nichtwohngebäude-)*
 - Endenergieverbrauch (Wärme) 69,8 kWh/(m²·a)
 - Endenergieverbrauch (Strom) 5,2 kWh/(m²·a)
 - wesentlicher Energieträger Gas
 - Baujahr lt. Energieausweis 1990
- *da die Gewerbefläche größer als die Wohnfläche ist

Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Details of amenities

Angaben zum Energieausweis:

- Verbrauchsenergieausweis
- Energieausweis erstellt am 11.04.2025
- Energieausweis gültig bis 10.04.2035
- Gewerbe (-Energieausweis-Nichtwohngebäude-)*
- Endenergieverbrauch (Wärme) 69,8 kWh/(m²·a)
- Endenergieverbrauch (Strom) 5,2 kWh/(m²·a)
- wesentlicher Energieträger Gas
- Baujahr lt. Energieausweis 1990

*da die Gewerbefläche größer als die Wohnfläche ist

Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

All about the location

Mainaschaff ist eine charmante Gemeinde im bayerischen Landkreis Aschaffenburg und liegt direkt am Main. Sie bietet eine idyllische Kombination aus naturnaher Umgebung und urbaner Nähe. Mit nur etwa 5 Kilometern Entfernung zur Stadt Aschaffenburg profitieren die Einwohner von der hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur und das kulturelle Angebot der Stadt.

Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Die Autobahn A3, die Bundesstraße B8 sowie der nahegelegene Bahnhof ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Frankfurt am Main, Würzburg und anderen Zielen in der Rhein-Main-Region. Der Main mit seinen Uferwegen und Freizeitmöglichkeiten sowie der angrenzende Spessart laden zu Erholung und Outdoor-Aktivitäten ein.

Mainaschaff zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, geprägt von ruhigen Wohngebieten, einer familienfreundlichen Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen, sowie einem vielseitigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Die naturnahe Lage macht es besonders attraktiv für Familien, Pendler und Ruhesuchende.

Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Property ID: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com