

Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

# Edificio residencial y comercial versátil con potencial y azotea.

*Número de propiedad: 24007057*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 1.575.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 308,07 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## De un vistazo

Número de propiedad	24007057	Precio de compra	1.575.000 EUR
Superficie habitable	ca. 308,07 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Modernización / Rehabilitación	2012
Habitaciones	10	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	4	Espacio utilizable	ca. 518 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1990	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 9 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1990
Certificado energético válido hasta	10.04.2035		
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



**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.

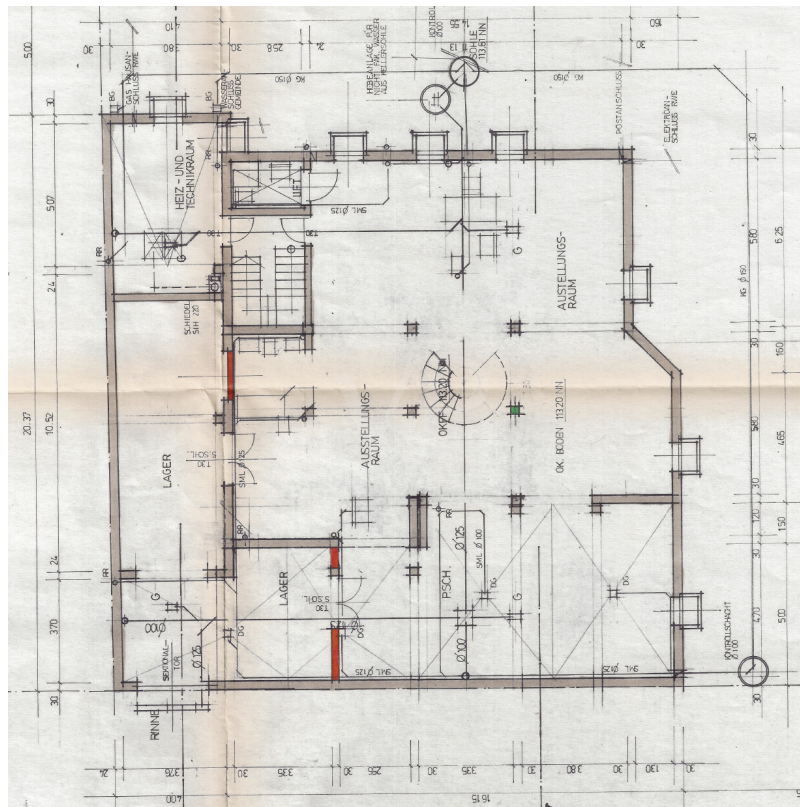
**500  
EUR**

**VP VON POLL**  
REAL ESTATE

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 8201 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.aschaffenburg

Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Planos de planta





**Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Una primera impresión

Se vende un edificio de uso mixto en perfecto estado, construido en 1992, con más de 300 m<sup>2</sup> de superficie habitable y 500 m<sup>2</sup> de espacio comercial distribuidos en cuatro unidades. La propiedad combina funcionalidad con un alto nivel de confort y ofrece una amplia gama de posibilidades de diseño gracias a su versatilidad. Ubicada en una parcela de 670 m<sup>2</sup>, la propiedad consta de 10 espaciosas estancias, incluyendo 5 dormitorios y 4 baños, lo que permite una distribución flexible que se adapta a diversas necesidades. La propiedad cuenta con acabados de alta calidad y detalles de alta gama que impresionan tanto en la zona residencial como en la comercial. Una característica destacada es la amplia terraza en la azotea, que ofrece un espacio exterior exclusivo y espacio adicional para actividades de ocio, relajación o entretenimiento. Esta zona exterior se complementa con tres balcones/terrazas adicionales, lo que aumenta la comodidad. Las habitaciones, de generosas proporciones y armoniosamente diseñadas, crean una experiencia de vida agradable, a la vez que permiten una personalización individual. La propiedad cuenta con un eficiente sistema de calefacción central que proporciona una calidez confortable y, al mismo tiempo, permite una calefacción respetuosa con el medio ambiente. La casa se encuentra en buen estado y en perfecto estado, satisfaciendo las necesidades de la vida y el trabajo modernos. Además, ofrece nueve plazas de aparcamiento, lo que garantiza un amplio espacio para residentes y visitantes. Esta capacidad es especialmente ventajosa para familias con varios vehículos o para los clientes del negocio ubicado en las instalaciones. Con su distribución bien diseñada y su estratégica ubicación, ofrece una excelente opción para quienes buscan una combinación de espacio residencial y comercial. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su gran potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su llamada!

**Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Detalles de los servicios

- + 3 Wohneinheiten
- + moderne Gewerbeeinheit im EG und Souterrain
- + Nutzungsmöglichkeit für Einzelhandel/Kanzlei/Ärzte
- + 9 Außenstellplätze
- + Garage und Carport
- + optional zu erwerbendes Nachbargrundstück mit 796 qm  
uvm.

**Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 69.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 5.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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.

Número de propiedad: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)