

Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Urlaubsfeeling in zentraler Lage

*Número de propiedad: 26007002*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 111,3 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26007002 - 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: 26007002 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## De un vistazo

Número de propiedad	26007002
Superficie habitable	ca. 111,3 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1990
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	300.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26007002 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 26007002 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007002 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007002 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007002 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007002 - 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 überreichen die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

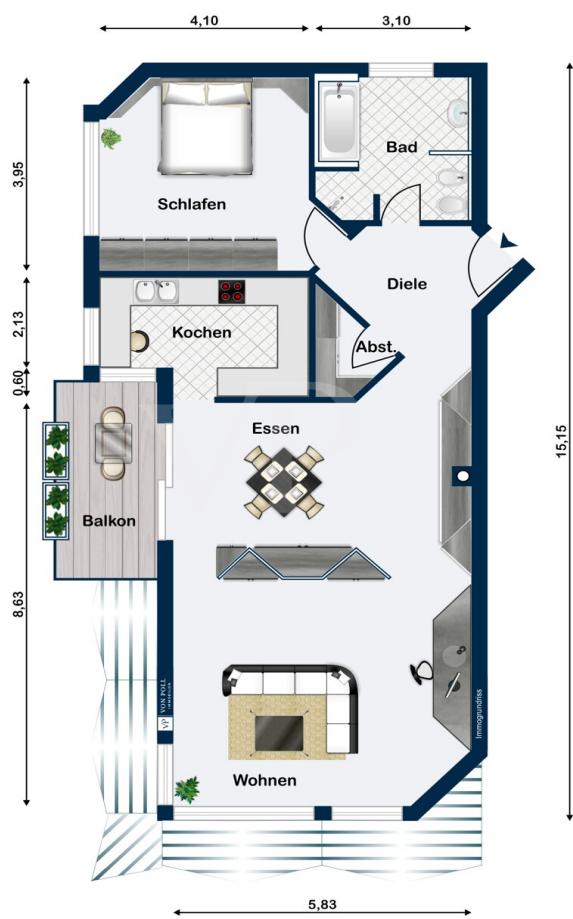
**500 EUR**

**von POLL IMMOBILIEN**

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

Número de propiedad: 26007002 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26007002 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Una primera impresión

- Angaben zum Energieausweis finden Sie unter dem Punkt "Ausstattung" -

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese großzügige Etagenwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 111,3 m<sup>2</sup> auf nur zwei Zimmern verteilt Raum für Individualisten, die Wert auf ein gehobenes Ambiente in zentraler, verkehrsgünstiger Lage legen. Bereits beim Betreten des hellen Entrées fällt das gelungene Zusammenspiel aus zeitloser Architektur und einer durchdachten Raumaufteilung ins Auge.

Die Wohnung befindet sich in einem 1990 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus, welches sich durch eine solide Bauweise und ein gepflegtes Gesamtbild auszeichnet. Die letzte Modernisierung wurde 2012 vorgenommen und spiegelt sich in zahlreichen Ausstattungsdetails wider.

Das Highlight der Wohnung ist zweifelsohne der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die zahlreichen Fensterfronten sorgen zu jeder Tageszeit für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die im Alltag wie auch bei besonderen Anlässen einen idealen Platz zur Entspannung oder zum Empfangen von Gästen bietet. Die südwestliche Ausrichtung und Größe der Terrasse verleiht ihr einen besonderen Stellenwert und erweitert den Wohnraum nach außen.

Die gut ausgestattete Einbauküche ist separiert und bietet Platz für geschmackvolle Kreationen. Das großzügige Schlafzimmer lässt viel Raum für persönliche Einrichtungsideen und Rückzugsorte. Die Aufteilung der Räume unterstreicht das offene Wohnkonzept, während gleichzeitig genügend Privatsphäre erhalten bleibt. Das Badezimmer überzeugt durch moderne Armaturen, eine komfortable Badewanne sowie einen separaten Duschbereich.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt gehobene Ansprüche: Hochwertige Bodenbeläge und eine moderne Fensterverglasung bieten angenehmen Wohnkomfort. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Pendler, die ein urbanes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Infrastruktur und Verkehrsanbindungen schätzen.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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!

Número de propiedad: 26007002 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26007002 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Todo sobre la ubicación

Mainaschaff es una encantadora villa en el distrito bávaro de Aschaffenburg y se encuentra directamente en el río Main. Ofrece una idílica combinación de naturaleza cercana y proximidad urbana. Con solo unos 5 kilómetros de distancia a la ciudad de Aschaffenburg, los habitantes disfrutan de una excepcional conexión a la infraestructura y a la oferta cultural de la ciudad.

La villa cuenta con una excelente red de comunicaciones: La Autobahn A3, la Bundesstraße B8 y el cercano tren permiten una rápida llegada a Frankfurt am Main, Würzburg y otros destinos en la región del Rin-Main. El río Main, con sus numerosas rutas y oportunidades de ocio, así como el cercano Spessart, ofrecen opciones de relajación y deportes al aire libre.

Mainaschaff destaca por su alta calidad de vida, caracterizada por zonas residenciales tranquilas, una infraestructura familiar con escuelas y jardines de infancia, y una amplia gama de servicios comerciales, restaurantes y actividades de ocio. La ubicación cercana a la naturaleza hace que sea particularmente atractiva para familias, trabajadores y personas que buscan un entorno tranquilo.

Número de propiedad: 26007002 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Otros datos

Dieser ist gültig bis 10.4.2035.

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26007002 - 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)