

Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

Großzügige Gewerbeeinheit auf zwei Ebenen mit Potenzial

Número de propiedad: 26007004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m²

Número de propiedad: 26007004 - 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: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

De un vistazo

Número de propiedad	26007004
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Baños	1
Año de construcción	1990
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 5 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Comercio	Área de venta
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 508 m ²
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 508.97 m ²
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	10.04.2035	Año de construcción según el certificado energético	1991
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

La propiedad



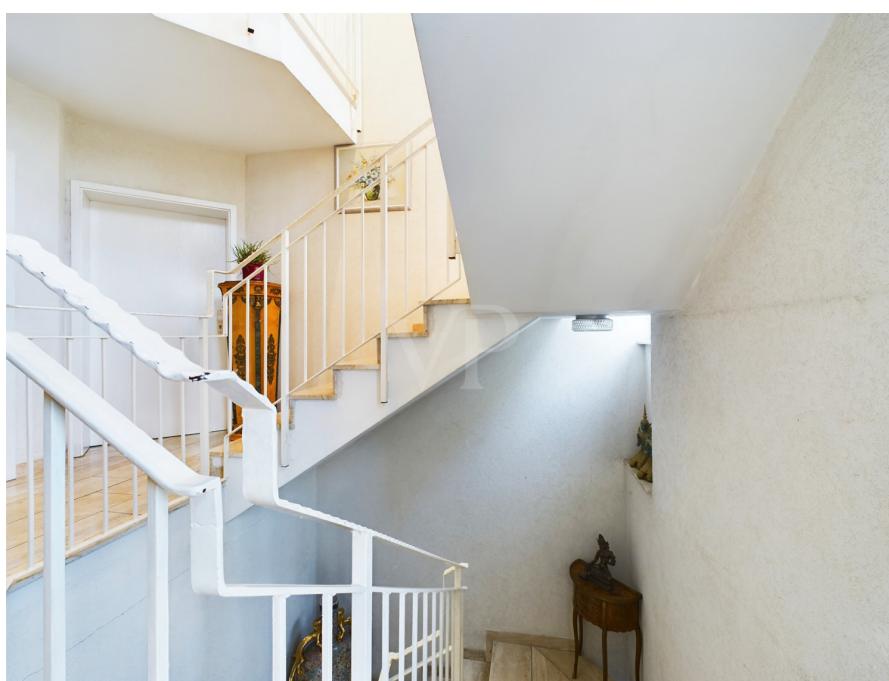
Número de propiedad: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

La propiedad



Número de propiedad: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

La propiedad



Número de propiedad: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

La propiedad



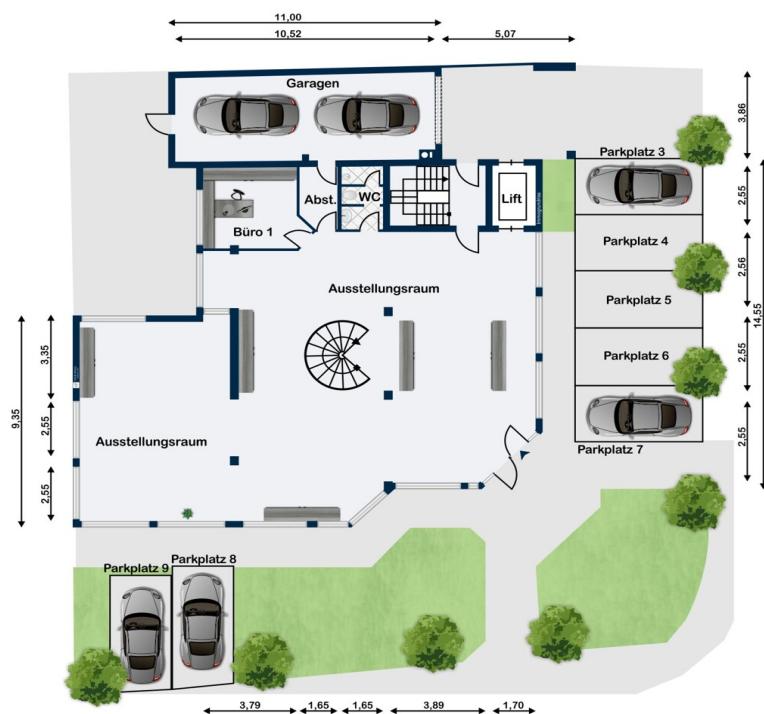
Número de propiedad: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

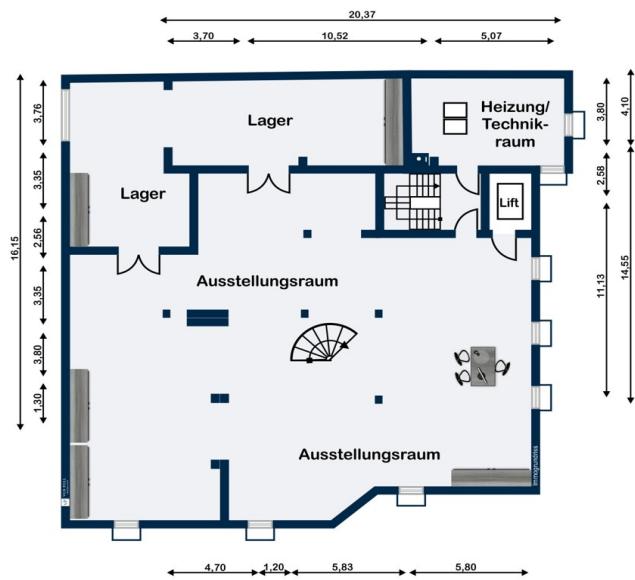
La propiedad



Número de propiedad: 26007004 - 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: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine gepflegte Gewerbeeinheit, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Einzelhandel, Praxis oder Kanzlei bietet. Die Immobilie wurde im Jahr 1990 auf einem ca. 670 m² großen Grundstück errichtet und befindet sich in einem sehr gut erhaltenen Zustand. Sie überzeugt besonders durch ihre gehobene Ausstattungsqualität, ihre moderne Gestaltung und die vielfältigen Perspektiven, die sich für Gewerbetreibende bieten.

Die Verkaufsfläche liegt im Erdgeschoss sowie im Souterrain eines fertiggestellten Hauses und umfasst insgesamt sechs großzügig geschnittene Räume. Durchdachte Raumauflistung und lichtdurchflutete Bereiche schaffen ein angenehmes Arbeits- und Geschäftsumfeld. Große Schaufensterfronten im Erdgeschoss ermöglichen eine hervorragende Präsentation von Waren und Dienstleistungen, während im Souterrain weitere flexibel nutzbare Flächen zur Verfügung stehen. Das Objekt eignet sich damit sowohl als Einzelhandelsfläche als auch ideal für eine Praxis oder Kanzlei, die auf eine repräsentative Adresse und funktionale Aufteilung angewiesen sind.

Neben vier großzügigen Verkaufs- und Arbeitsräumen bietet das Objekt einen modernen Empfangsbereich, einen besprechungsfreundlichen Büraum sowie Sozial- und Lagerflächen. Funktionell ausgestattet sind sämtliche Räume mit pflegeleichtem Bodenbelag, dezenten Einbauelementen und einer zeitgemäßen Beleuchtung. Die Zentralheizung sorgt gerade in den Wintermonaten für angenehme Temperaturen und ein behagliches Arbeitsklima.

Ein echtes Plus an Komfort und Funktionalität bieten zudem die fünf direkt am Gebäude gelegenen Außenstellplätze, die eine problemlose An- und Abfahrt für Kunden und Mitarbeiter ermöglichen.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, das benachbarte Grundstück mit einer Fläche von 796 m² optional zu erwerben. Dies eröffnet zukünftigen Eigentümern wertvolle Perspektiven für Erweiterungen, Außenflächen oder eigene Projekte.

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer etablierten Lage mit direkter Anbindung an lokale Infrastruktur sowie öffentlichen Verkehrsmitteln.

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



VON POLL
REAL ESTATE

Kontaktaufnahme!

Número de propiedad: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

Detalles de los servicios

- + moderne Gewerbeeinheit im EG und Souterrain
- + Nutzungsmöglichkeit für Einzelhandel/Kanzlei/Ärzte
- + 5 Außenstellplätze
- + Garage und Carport
- + optional zu erwerbendes Nachbargrundstück mit 796 qm
- uvm.

Número de propiedad: 26007004 - 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 entre un entorno natural y una 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 al ofrecimiento 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 playas 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 barrios residenciales tranquilos, una infraestructura familiar con jardines infantiles y escuelas, y una amplia gama de servicios comerciales, restaurantes y actividades de ocio. Su ubicación natural hace que sea particularmente atractiva para familias, trabajadores y personas que buscan paz y tranquilidad.

Número de propiedad: 26007004 - 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/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 5.20 kwh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26007004 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com