

Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Extravagante Maisonette mit viel Licht und Platz

*Número de propiedad: 26007003*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 435.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 26007003 - 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: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## De un vistazo

Número de propiedad	26007003	Precio de compra	435.000 EUR
Superficie habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernización / Rehabilitación	2012
Habitaciones	4.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1990		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Datos energéticos

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

Número de propiedad: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



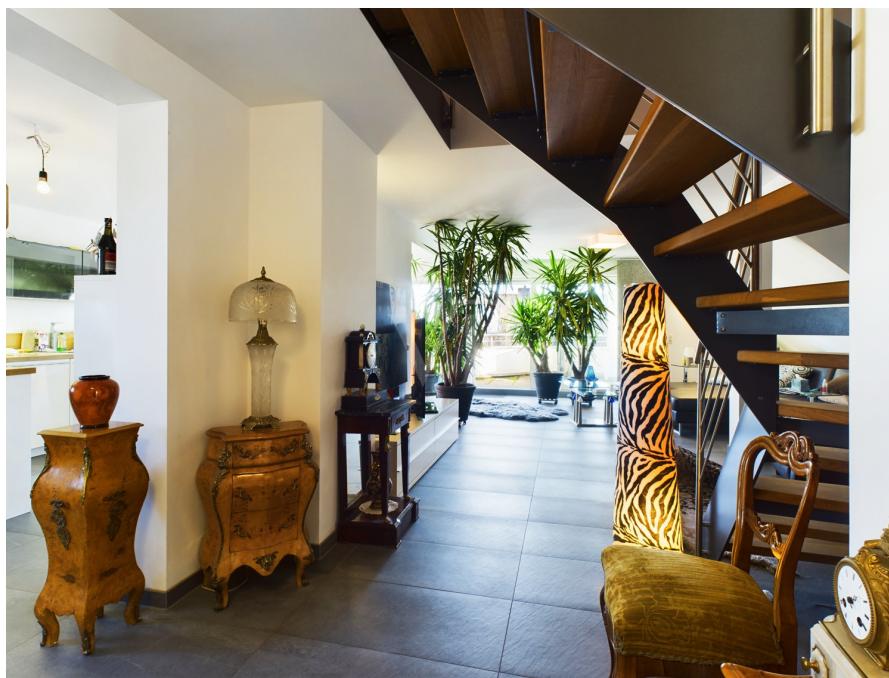
Número de propiedad: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



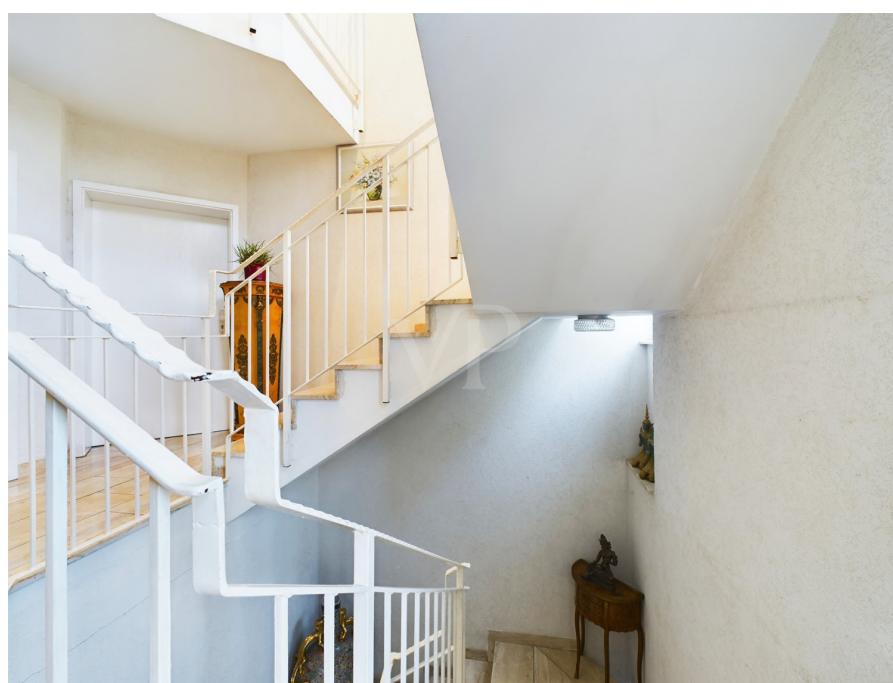
Número de propiedad: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



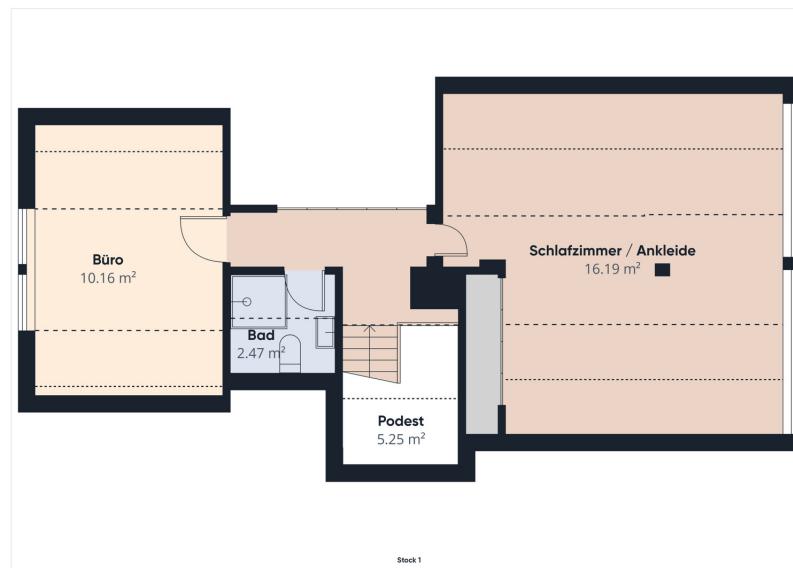
Número de propiedad: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: 26007003 - 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: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Una primera impresión

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

Diese großzügige Maisonette-Wohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1990 präsentiert sich auf rund 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet Ihnen Wohnkomfort auf zwei Ebenen. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2012 umfassend modernisiert. Mit insgesamt 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eignet sich das Raumangebot optimal für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus eröffnen sich Ihnen lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche, die durch ihre großzügige Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Die offene Raumstruktur schafft eine angenehme Atmosphäre, während die großen Fensterflächen den Wohnraum mit reichlich Tageslicht versorgen.

In der exklusiv eingerichteten Küche, die sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt, finden Sie ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Hochwertige Ausstattungsdetails wie gepflegte Fußböden und geschmackvolle Sanitärelemente schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Auf der ersten Ebene der Maisonette befinden sich neben dem großzügigen Wohnbereich ein weiteres Zimmer, das sich auch ideal als Kinder-/Gästezimmer oder Büro nutzen lässt, sowie ein Vollbad. Über eine gepflegte Treppenanlage gelangen Sie ins obere Geschoss, in dem zwei ruhige Schlafzimmer und ein weiteres, modernes Duschbad Platz finden.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die teilweise überdachten Terrassen – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei zugeordnete Pkw-Stellplätze. Weitere Ausstattungsmerkmale sind gepflegte Bodenbeläge, praktische Einbauschränke und hochwertige Türen.

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: 26007003 - 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: 26007003 - 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 excelentes posibilidades para la relajación y las actividades al aire libre.

Mainaschaff destaca por su alta calidad de vida, caracterizada por viviendas tranquilas, una infraestructura familiar amigable con los niños y las escuelas, así como una amplia gama de opciones comerciales, restaurantes y actividades de ocio. La ubicación natural hace que sea particularmente atractiva para familias, trabajadores y personas que buscan paz y tranquilidad.

Número de propiedad: 26007003 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26007003 - 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)