

Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

# Immeuble résidentiel et commercial polyvalent avec potentiel et terrasse sur le toit

CODE DU BIEN: 24007057

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 308,07 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 670 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24007057                                            |
| Surface habitable      | ca. 308,07 m <sup>2</sup>                           |
| Type de toiture        | à deux versants                                     |
| Pièces                 | 10                                                  |
| Chambres à coucher     | 5                                                   |
| Salles de bains        | 4                                                   |
| Année de construction  | 1990                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 9 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.850.000 EUR                                                             |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2012                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 518 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1991                                        |



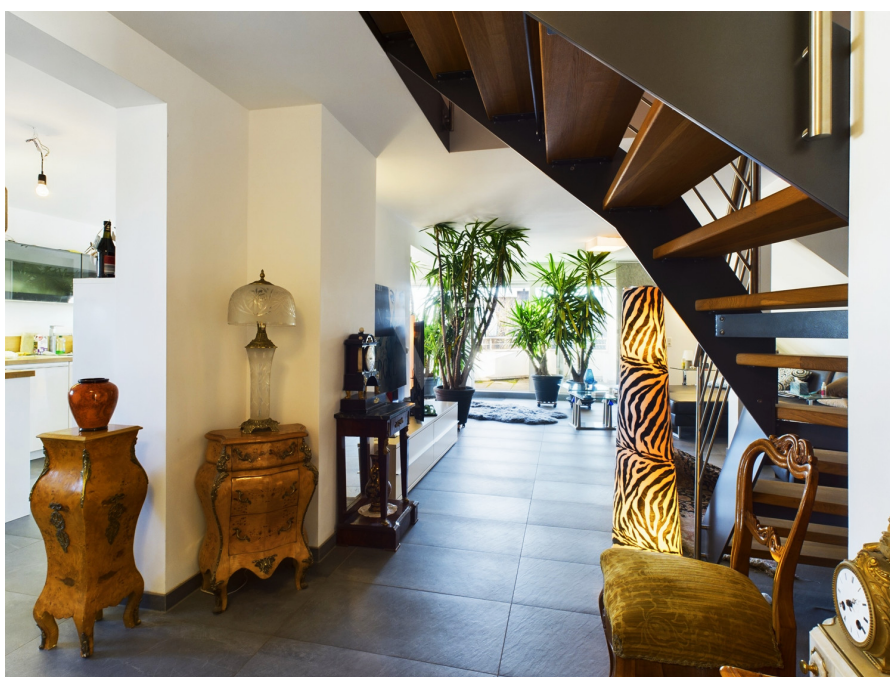
CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

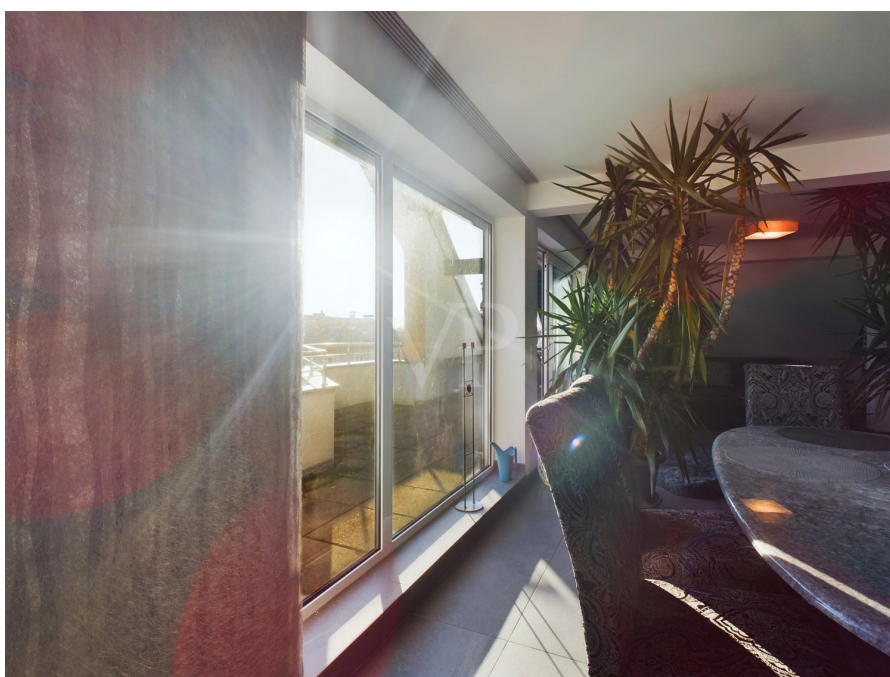
## La propriété





CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété



**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**

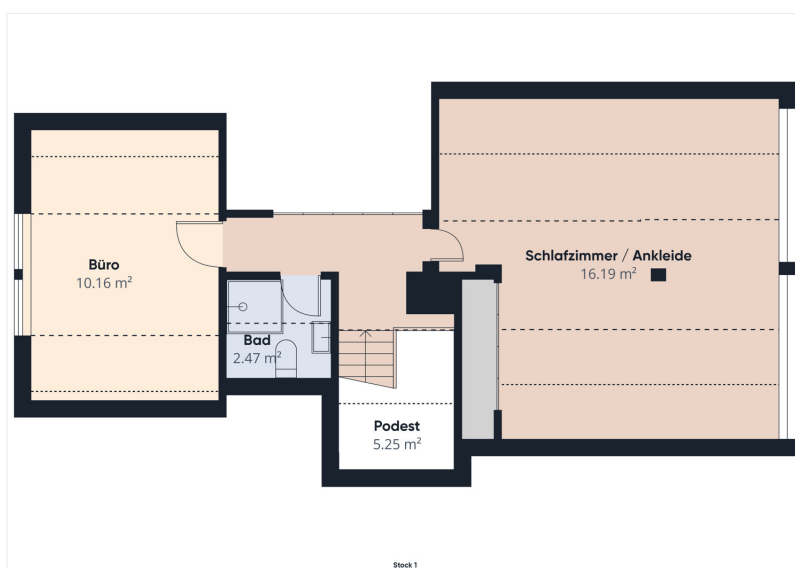
**VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.aschaffenburg



CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Une première impression

À vendre : un immeuble mixte en excellent état, construit en 1992, offrant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface habitable et 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale répartis sur quatre unités. Ce bien allie fonctionnalité et confort de vie haut de gamme et offre de nombreuses possibilités d'aménagement grâce à sa polyvalence. Situé sur un terrain de 670 m<sup>2</sup>, il comprend 10 pièces spacieuses, dont 5 chambres et 4 salles de bains, permettant une grande flexibilité d'agencement pour répondre à différents besoins. Les finitions et les détails soignés, tant dans les espaces résidentiels que commerciaux, sont de grande qualité. Son atout majeur est sa vaste terrasse sur le toit, offrant un espace extérieur exclusif et un espace supplémentaire pour les loisirs, la détente ou les réceptions. Trois autres balcons/terrasses complètent cet espace extérieur, améliorant encore le confort. Les pièces, aux proportions généreuses et à l'agencement harmonieux, créent un cadre de vie agréable tout en permettant une personnalisation. Le bien est équipé d'un système de chauffage central performant, assurant une chaleur confortable et respectueuse de l'environnement. L'aspect général de la maison est soigné et en excellent état, répondant parfaitement aux exigences de la vie moderne, tant professionnelle que personnelle. De plus, la propriété offre neuf places de parking, garantissant un stationnement aisé pour les résidents et leurs visiteurs. Cette capacité est particulièrement avantageuse pour les familles possédant plusieurs véhicules ou pour la clientèle de l'entreprise située sur place. Grâce à son agencement bien pensé et à son emplacement stratégique, elle représente une excellente option pour les acquéreurs recherchant un espace combinant habitation et commerce. Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !



CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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