

Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Gar nicht mal so klein, aber fein!

**CODE DU BIEN: 26007001**



**PRIX D'ACHAT: 210.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68,43 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

**CODE DU BIEN: 26007001 - 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: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26007001	Prix d'achat	210.000 EUR
Surface habitable	ca. 68,43 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Modernisation / Rénovation	2012
Pièces	1	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1990		
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007001 - 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.

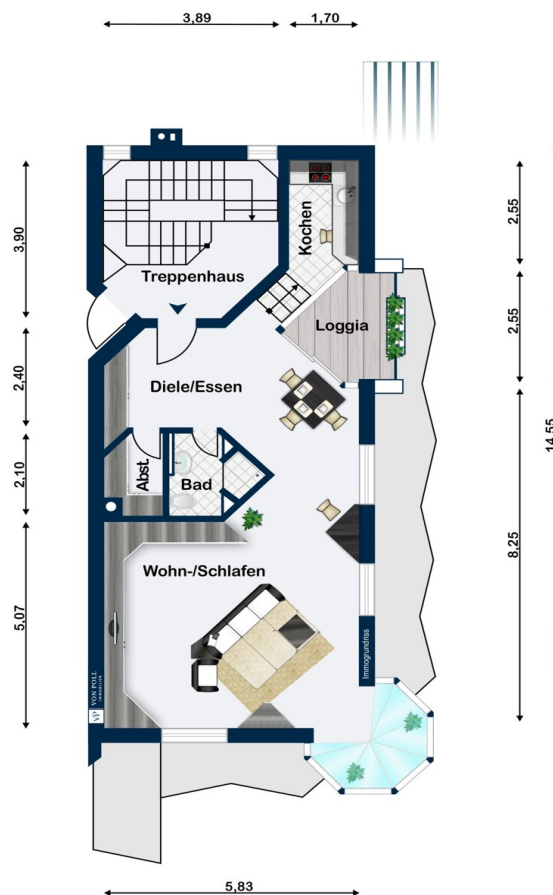


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

CODE DU BIEN: 26007001 - 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: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Une première impression

Willkommen zu einer attraktiven Eigentumswohnung, die Raum für Individualisten bietet und sich besonders durch ihre zentrale, verkehrsgünstige Lage auszeichnet.

Die ca. 68,43 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses, das im Jahr 1990 errichtet wurde. Die Immobilie wurde 2012 zuletzt modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Da die Wohnung zuletzt als Küchenstudio genutzt wurde, ist der aktuelle Grundriss nicht dem Plan entsprechend und kann durch seine Offenheit noch individuell auf die Wünsche seiner zukünftigen Eigentümer ausgerichtet werden. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Pendler, die ein urbanes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Infrastruktur und Verkehrsanbindungen schätzen.

Der Balkon ist witterungsgeschützt und bietet Platz für Sitzgelegenheiten sowie einen kleinen Tisch – ideal für das Frühstück an der frischen Luft. Die Fenster sorgen für eine freundliche Lichtstimmung in der gesamten Wohnung.

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.

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!

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

**CODE DU BIEN: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26007001 - 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: 26007001 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**CODE DU BIEN: 26007001 - 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)