

Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

Großzügige Gewerbeeinheit auf zwei Ebenen mit Potenzial

CODE DU BIEN: 26007004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 670 m²

CODE DU BIEN: 26007004 - 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: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26007004
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	1
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 5 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Retail space	Surface de vente
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 508 m ²
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 508.97 m ²
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 26007004 - 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.

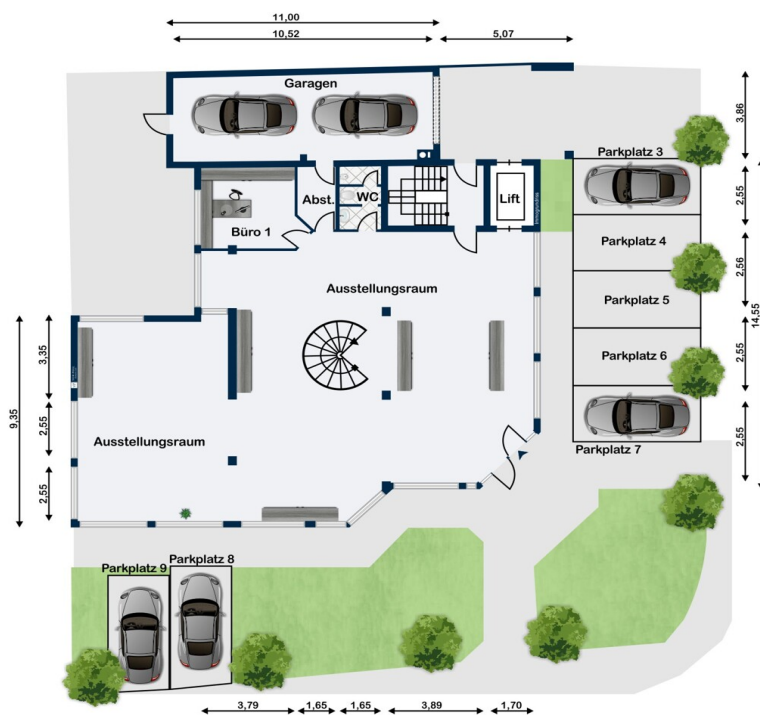
**500
EUR**

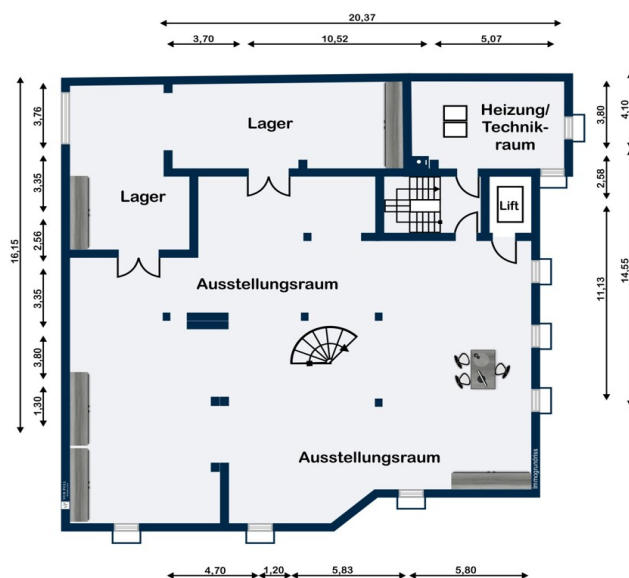
**VON POLL
IMMOBILIEN**

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

CODE DU BIEN: 26007004 - 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: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Gewerbeinheit, 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 Raumaufteilung 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 Büroraum 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 Gewerbeinheit 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

Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 26007004 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26007004 - 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: 26007004 - 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/(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 Handelsregistrauszugs, 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: 26007004 - 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

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

www.von-poll.com