

Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Edificio residenziale e commerciale versatile con potenziale e terrazza sul tetto

**Codice oggetto: 24007057**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 308,07 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24007057	Prezzo d'acquisto	1.850.000 EUR
Superficie netta	ca. 308,07 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Vani	10	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Superficie linda	ca. 518 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1990	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 9 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	10.04.2035	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991
Fonte di alimentazione	Gas		

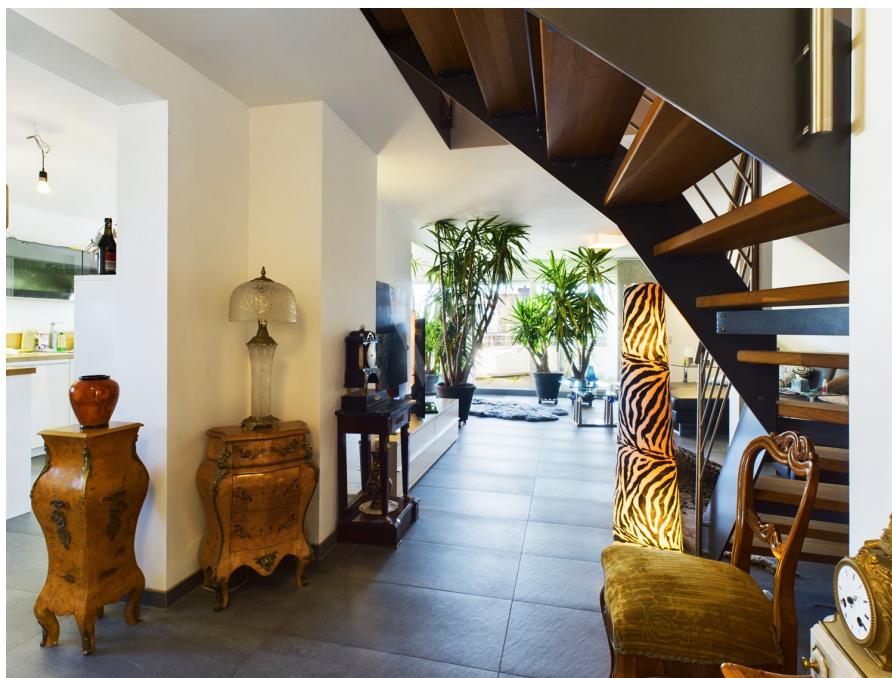
Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



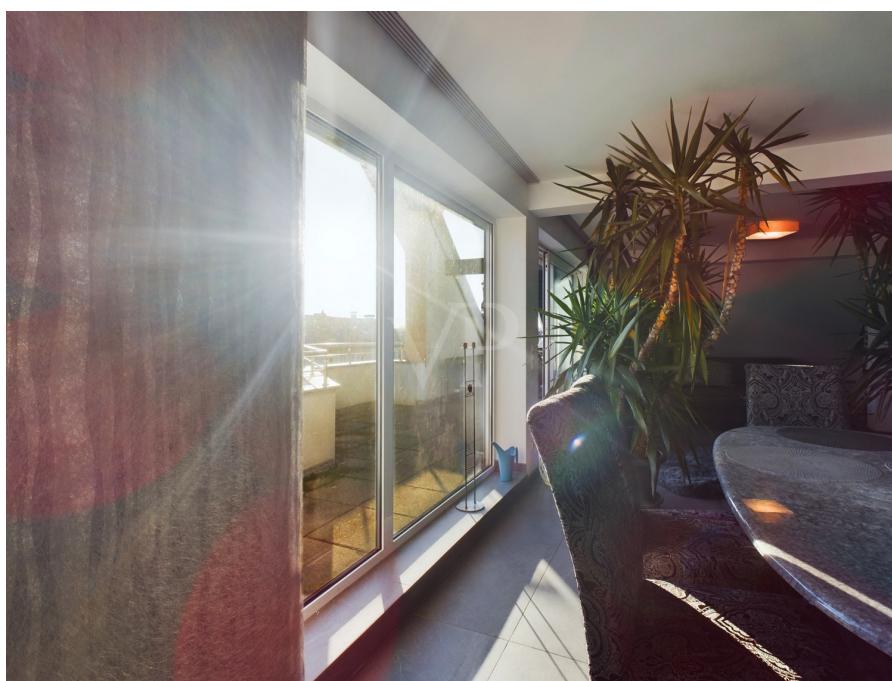
Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



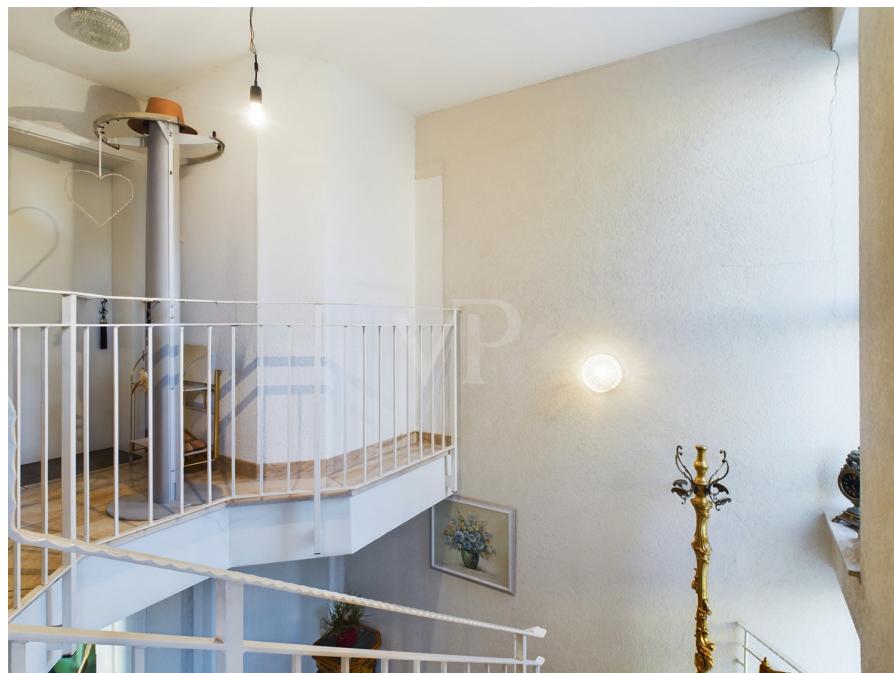
Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



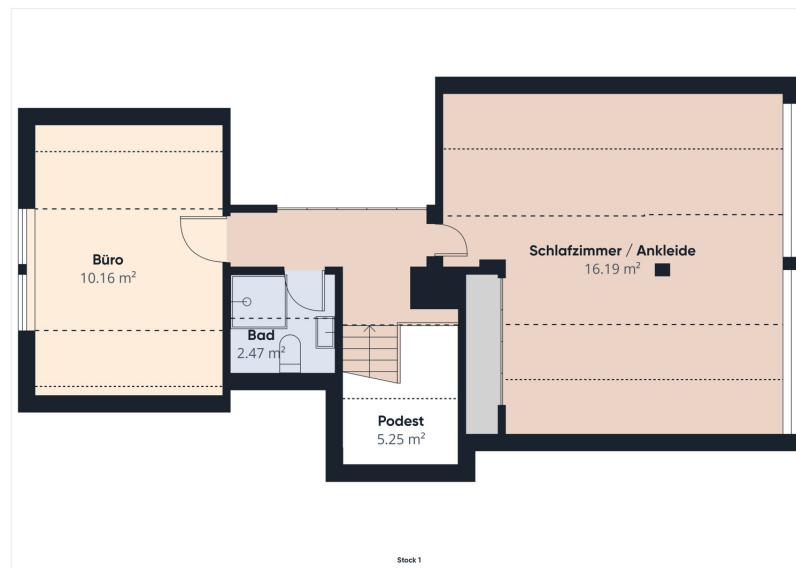
Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Una prima impressione

In vendita un edificio ad uso misto ben tenuto, costruito nel 1992, che offre oltre 300 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e 500 m<sup>2</sup> di superficie commerciale distribuiti su quattro unità. L'immobile coniuga funzionalità e comfort abitativo di alta qualità e offre un'ampia gamma di possibilità di progettazione grazie alle sue versatili potenzialità d'uso. Situato su un terreno di 670 m<sup>2</sup>, l'immobile comprende 10 ampi locali, tra cui 5 camere da letto e 4 bagni, consentendo una disposizione flessibile degli spazi per soddisfare diverse esigenze. L'immobile vanta finiture di alta qualità e dettagli di pregio che colpiscono sia nella zona residenziale che in quella commerciale. Una caratteristica distintiva è l'ampia terrazza sul tetto, che offre uno spazio esterno esclusivo e ulteriore spazio per attività ricreative, relax o intrattenimento. Questa area esterna è completata da altri tre balconi/terrazze, che migliorano il comfort abitativo. Gli ambienti generosi e armoniosamente progettati creano un'esperienza abitativa piacevole, consentendo al contempo la personalizzazione individuale. L'immobile è dotato di un efficiente sistema di riscaldamento centralizzato che fornisce un calore confortevole e consente al contempo un riscaldamento ecosostenibile. L'aspetto generale della casa è ben curato e si presenta in buone condizioni, soddisfacendo le esigenze di una vita e di un lavoro moderni. Inoltre, la proprietà offre nove posti auto, garantendo ampio parcheggio per residenti e visitatori. Questa capacità è particolarmente vantaggiosa per famiglie con più veicoli o per i clienti dell'attività commerciale situata nella proprietà. Grazie alla sua planimetria ben progettata e alla posizione strategicamente comoda, offre un'eccellente opzione per gli acquirenti che cercano una combinazione di spazi residenziali e commerciali. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento dal notevole potenziale e fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg  
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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