

Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Edificio residenziale e commerciale versatile con potenziale e terrazza sul tetto

Codice oggetto: 24007057

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 308,07 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 670 m²**

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
Superficie netta	ca. 308,07 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x Carport, 9 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.575.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 518 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

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

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990
Certificazione energetica valido fino a	10.04.2035		
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

**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.

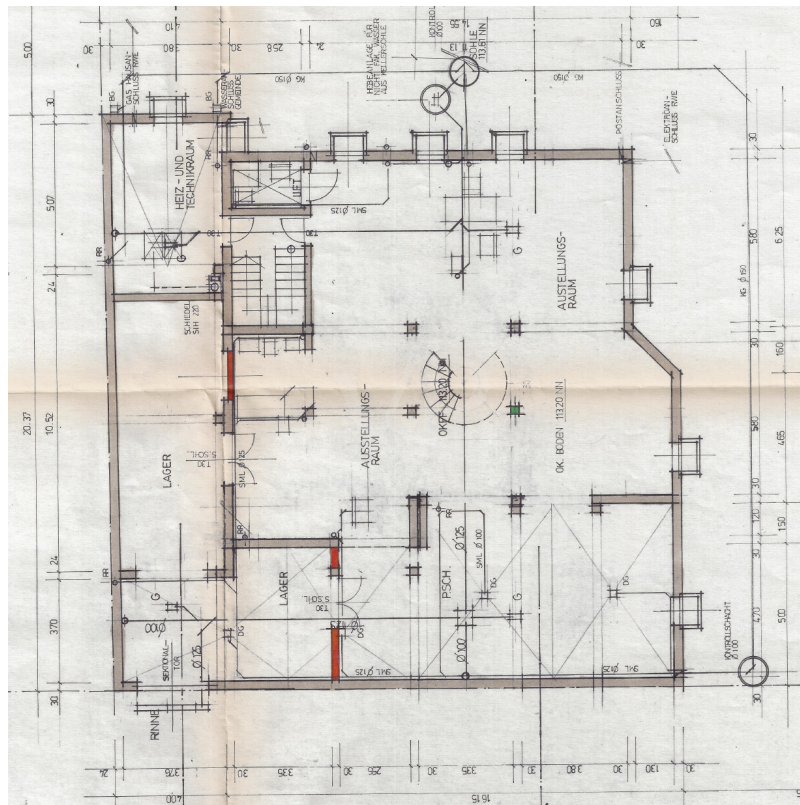
**500
EUR**

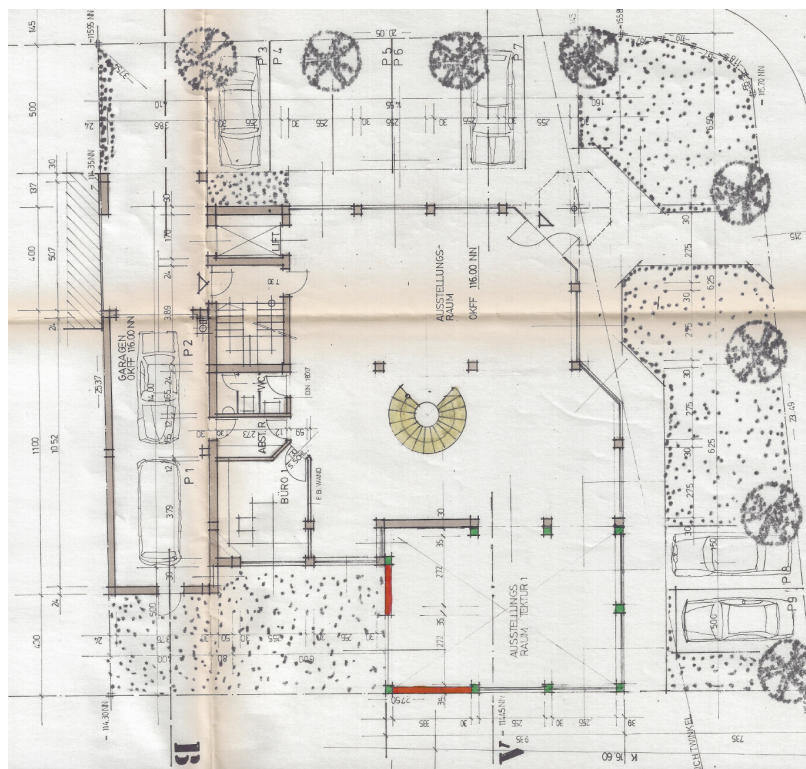
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

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 m² di superficie abitabile e 500 m² 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 m², 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/(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 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com