

Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Viel Platz und sehr gepflegt, heißt einfach einziehen und wohlfühlen!

Codice oggetto: 26007046



PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 183,98 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 451 m²

Codice oggetto: 26007046 - 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: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26007046
Superficie netta	ca. 183,98 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.03.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	91.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

La proprietà



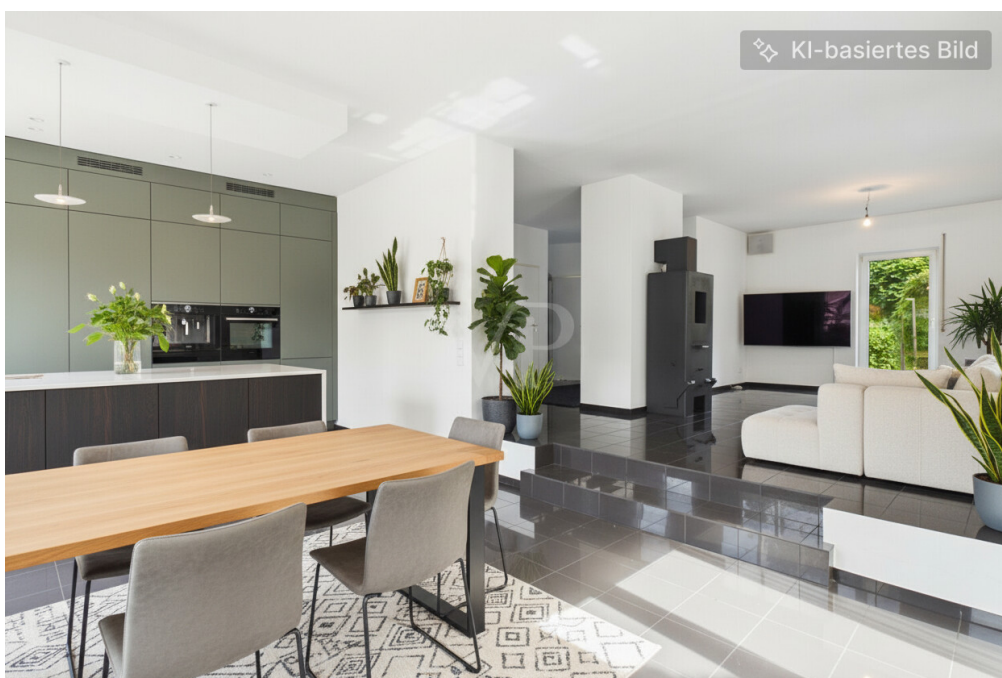
Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

La proprietà



Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

La proprietà



Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

La proprietà



Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

La proprietà



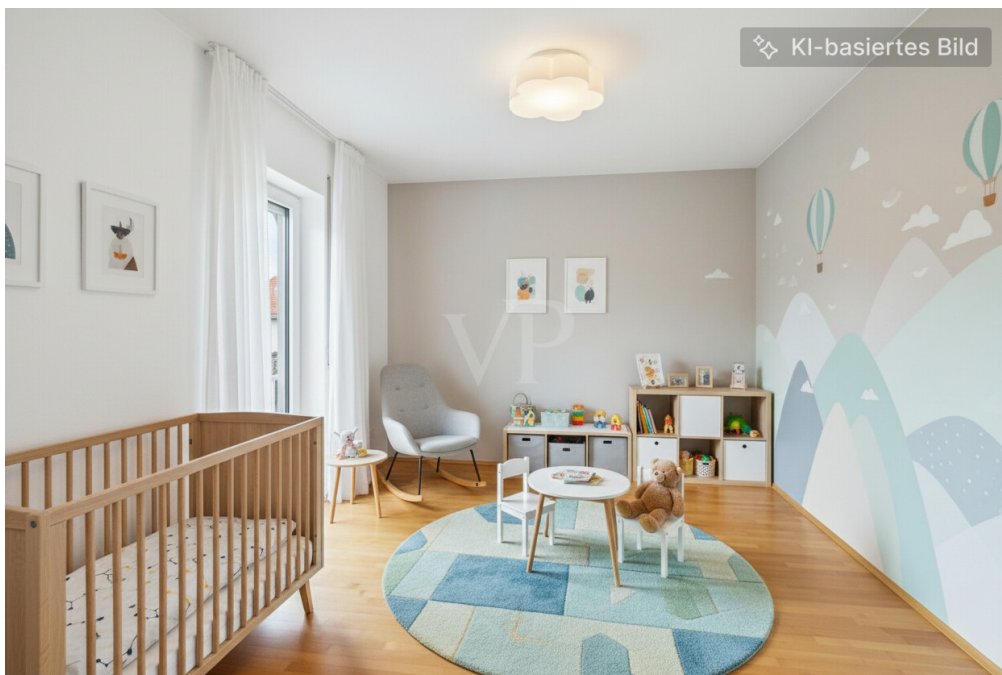
Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

La proprietà



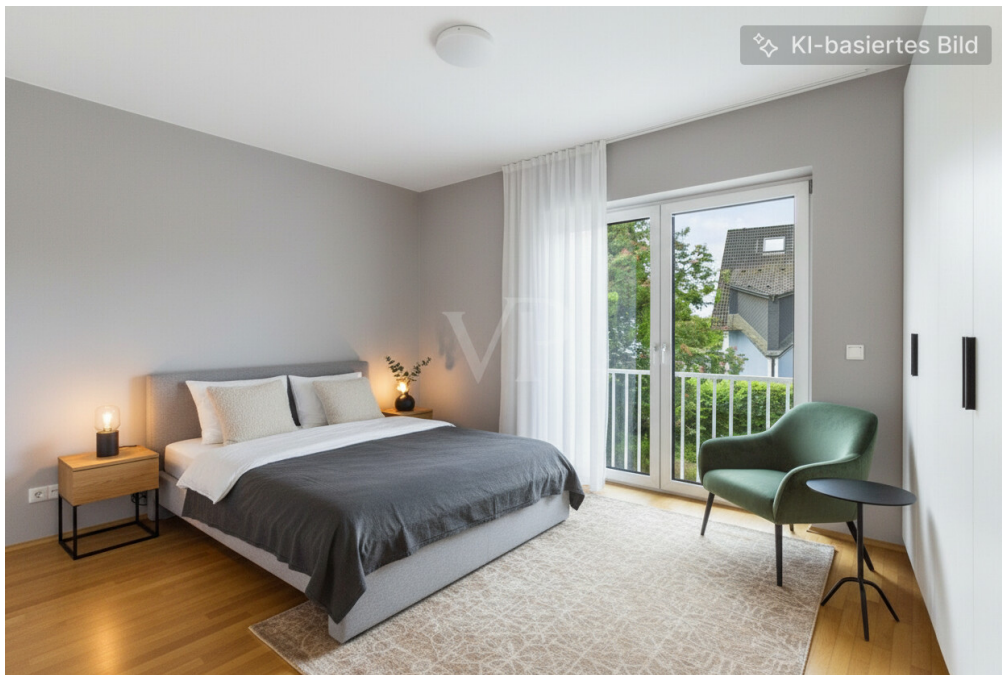
Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

La proprietà



Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

La proprietà



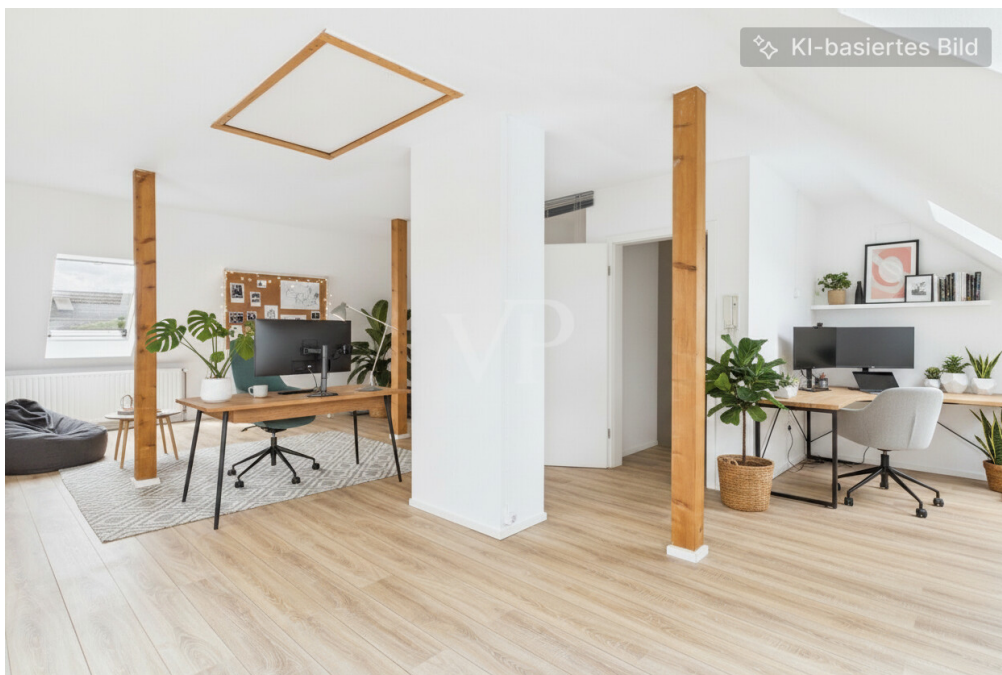
Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

La proprietà



Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

La proprietà



Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

La proprietà



Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?



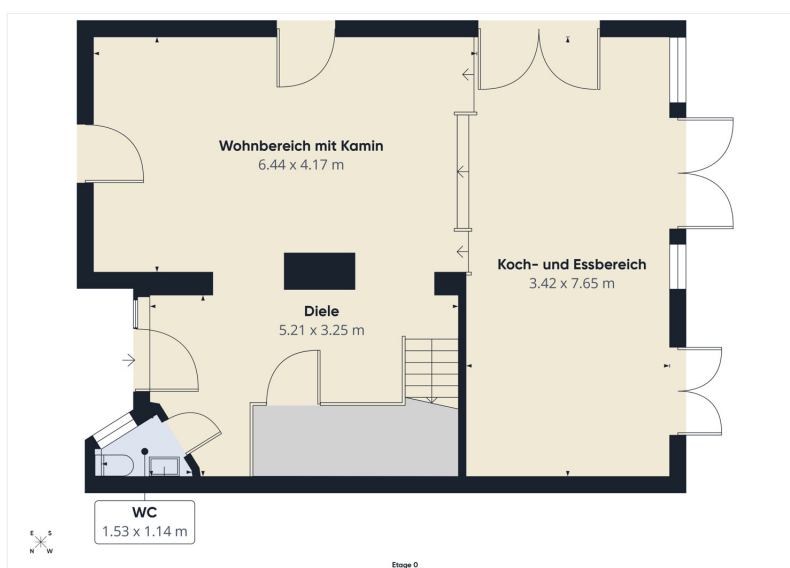
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

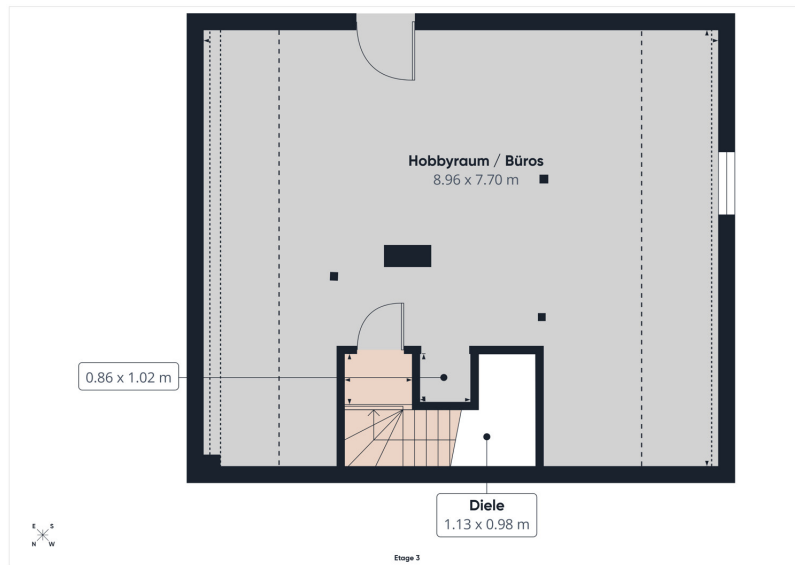
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro*. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.



Codice oggetto: 26007046 - 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: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1991, präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 184 m² auf einem 451 m² großen Grundstück.

Die zeitlose Ausstattung sowie die energieeffiziente Zentralheizung von 2017 prägen das angenehme Wohnambiente.

Bereits beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein harmonisches Gesamtbild. Das offene Wohnkonzept schafft großzügige Raumverhältnisse, die durch eine elegante Kombination aus gefliestem Boden und leichtem Niveauunterschied zwischen den Wohnbereichen unterstrichen werden.

Bodentiefe Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und lassen viel Tageslicht in die Räume.

Der Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Offenheit und lädt zu geselligen Stunden mit Freunden oder der Familie ein.

Die Verbindung nach draußen wird durch große bodentiefe Fensterelemente mit Zugang zur Terrasse geschaffen, wodurch Innen- und Außenbereiche harmonisch miteinander verknüpft werden.

Der Gartenbereich besticht durch eine großzügige Holzterrasse und einen pflegeleichten Garten mit vielfältigem Pflanzenbestand und viel Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Das Raumangebot umfasst vier Schlafzimmer, die sich flexibel an persönliche Bedürfnisse anpassen lassen. Besonders hervorzuheben ist das geräumige Dachgeschoss mit hellen Dachflächenfenstern, sichtbaren Holzbalken und modernem Laminatboden, das 50 m² Wohnfläche bietet und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein Doppelcarport sorgt für komfortable Stellmöglichkeiten direkt am Haus, während der Keller zusätzlichen Stauraum sowie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum bereithält – ideal für Fitness, Gaming, Werkstatt oder kreative Projekte.

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!

Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Dettagli dei servizi

- + **gepflegter und zeitgemäßer Zustand (BJ 1991)**
- + **Gaszentralheizung von 2017**
- + **Kamin im Wohnzimmer**
- + **voll unterkellert mit Hobbyraum**
- + **ausgebautes Dachgeschoss mit 50 m² Wohnfläche**
- + **zwei Bäder, sowie Gäste-WC**
- + **pflegeleichter Garten mit Sichtschutzhecken**
- + **Doppelcarport**
- uvm.**

Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Tutto sulla posizione

Mainaschaff besticht als lebenswerte Gemeinde in der Rhein-Main-Region durch ihre attraktive Lage, eine stabile und leicht wachsende Bevölkerung sowie ein überdurchschnittliches Einkommensniveau. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit direktem Zugang zur Autobahn A3, einem eigenen Bahnhof und der Nähe zum Flughafen Frankfurt schafft ideale Voraussetzungen für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Die solide Infrastruktur in den Bereichen Gesundheit und Bildung sowie die niedrige Kriminalitätsrate unterstreichen die hohe Wohnqualität und machen Mainaschaff zu einem sicheren und zukunftsorientierten Lebensmittelpunkt.

Der Ort präsentiert sich als familienfreundliche, ruhige Pendlergemeinde, die mit ihrem harmonischen Miteinander und der überschaubaren Größe ein besonders behagliches Wohnumfeld schafft. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem hohen Eigentümeranteil und einem ausgewogenen Angebot an Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, die sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügen. Die Nähe zu Aschaffenburg und die schnelle Erreichbarkeit von Frankfurt ermöglichen eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

Für Familien besonders reizvoll ist das umfassende Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen: Kindergärten sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, so etwa der Katholische Kindergarten St. Peter und Paul in nur fünf Minuten zu Fuß. Die Ascapha-Grundschule und Mittelschule liegen ebenfalls bequem in etwa 14 Minuten Fußweg, gut angebunden durch den nahegelegenen Bahnhof Mainaschaff, der in sieben Minuten zu erreichen ist. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken und Fachpraxen in unmittelbarer Nähe gewährleistet, darunter die easy Apotheke und Gemeinschaftspraxen, die in rund sieben bis acht Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die aktive Freizeitgestaltung bieten der Robert-Koch-Park und mehrere Spielplätze, wie der Franken-Spielplatz und der Piraten-Spielplatz, sichere und einladende Orte für Kinder zum Spielen und Entdecken – alle innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Sporteinrichtungen wie pur fitness und den Whirlpool, die in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch kulinarisch profitieren Familien von einer Auswahl an gemütlichen Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen, wie das Stüberl am See oder The Mainhattan, die in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Die ausgezeichnete Infrastruktur, die ruhige und sichere Nachbarschaft sowie die vielfältigen Möglichkeiten für Bildung, Gesundheit und Freizeit machen Mainaschaff zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine

lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Codice oggetto: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

Ulteriori informazioni

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: 26007046 - 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