

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mainaschaff

### Moderne Doppelhaushälfte mit Individuellem Innenausbau - Fertigstellung 2024



Objekt-Nr. OM-301465

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **655.000 €**

Ansprechpartner:  
Louis Krammig  
Telefon: 0173 3208883

Paul-Ehrlich-Straße 9  
63814 Mainaschaff  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	213,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,53 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	5,94 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte mit individuellem Innenausbau – Fertigstellung 2024

Diese Doppelhaushälfte wird Sie begeistern. Sie wurde im Jahr 2024 erbaut und kann unter Berücksichtigung von eigenen Ausstattungswünschen zeitnah fertiggestellt werden.

Sie bietet modernen Wohnkomfort in guter Lage von Mainaschaff. Das großzügige Wohnkonzept erstreckt sich über drei Etagen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 123 Quadratmetern. Das Haus ist voll unterkellert.

Die offene Grundrissgestaltung sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Außenbereich:

- großzügiger Garten
- 2 Stellplätze: direkt vor dem Haus

Innenbereich Erdgeschoss:

- Wohn- und Essbereich: Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten ist der ideale Ort für gemütliche Abende und gesellige Zusammenkünfte.
- Küche: Die moderne Küche kann nach den eigenen Vorstellungen offen oder geschlossen geplant werden.
- Gäste-WC: Ein praktisches Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Innenbereich Obergeschoss:

- Schlafzimmer: Zwei großzügige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ruhe und Erholung.
- Badezimmer: Das stilvolle Badezimmer kann noch nach eigenen Wünschen gestaltet werden und bietet alle Annehmlichkeiten eines modernen Badezimmers mit Tageslicht.

Dachgeschoss:

- Im Dachgeschoss können individuell 1-2 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer geplant werden.
- Arbeitszimmer: Ein zusätzliches Zimmer kann flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden.

Besonderheiten:

- Individueller Innenausbau: Der Innenausbau kann nach den persönlichen Vorlieben mitentschieden und gestaltet werden. Ob Bodenbeläge, Wandfarben oder Ausstattung der Badezimmer – Sie haben die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten.
- Energieeffizienz: Die Doppelhaushälfte wurde nach neuesten energetischen Standards gebaut und wird mit umweltfreundlicher Heiztechnik geplant.

Diese Doppelhaushälfte verbindet modernen Wohnkomfort mit individueller Gestaltungsfreiheit und bietet die perfekte Umgebung für Familien, Paare oder Singles. Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihr Traumhaus, das keine Wünsche offen lässt.

## Ausstattung

Hier die Schnellübersicht:

- Kaufpreis 655.000 EUR

- Wohnfläche ca. 128 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 213 m<sup>2</sup>
- 4 Schlafzimmer
- 1 Gäste-WC
- 2 Badezimmer
- Massivbauweise
- Außenwände 36,5 cm
- Innenwände Massiv 17,5 cm oder 11,5 cm
- 3-Fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- voll unterkellert

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad

## Lage

Mainaschaff ist eine Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg in Bayern. Sie liegt etwa 5 Kilometer östlich von Aschaffenburg und ist Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main.

Die Gemeinde erstreckt sich entlang des Mains und bietet eine malerische Landschaft mit schönen Grünflächen und Uferwegen. Mainaschaff verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere durch die Nähe zur Autobahn A3 und die Bundesstraße B8. Dadurch ist es einfach, umliegende Städte und Regionen zu erreichen.

Das Ortszentrum von Mainaschaff bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Es gibt auch verschiedene Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Parks und Veranstaltungen.

Mainaschaff hat auch eine solide Infrastruktur im Bildungs- und Gesundheitswesen mit Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen.

Insgesamt ist Mainaschaff eine lebendige Gemeinde, die eine gute Lebensqualität bietet und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Natur bietet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG

# Exposé - Grundrisse



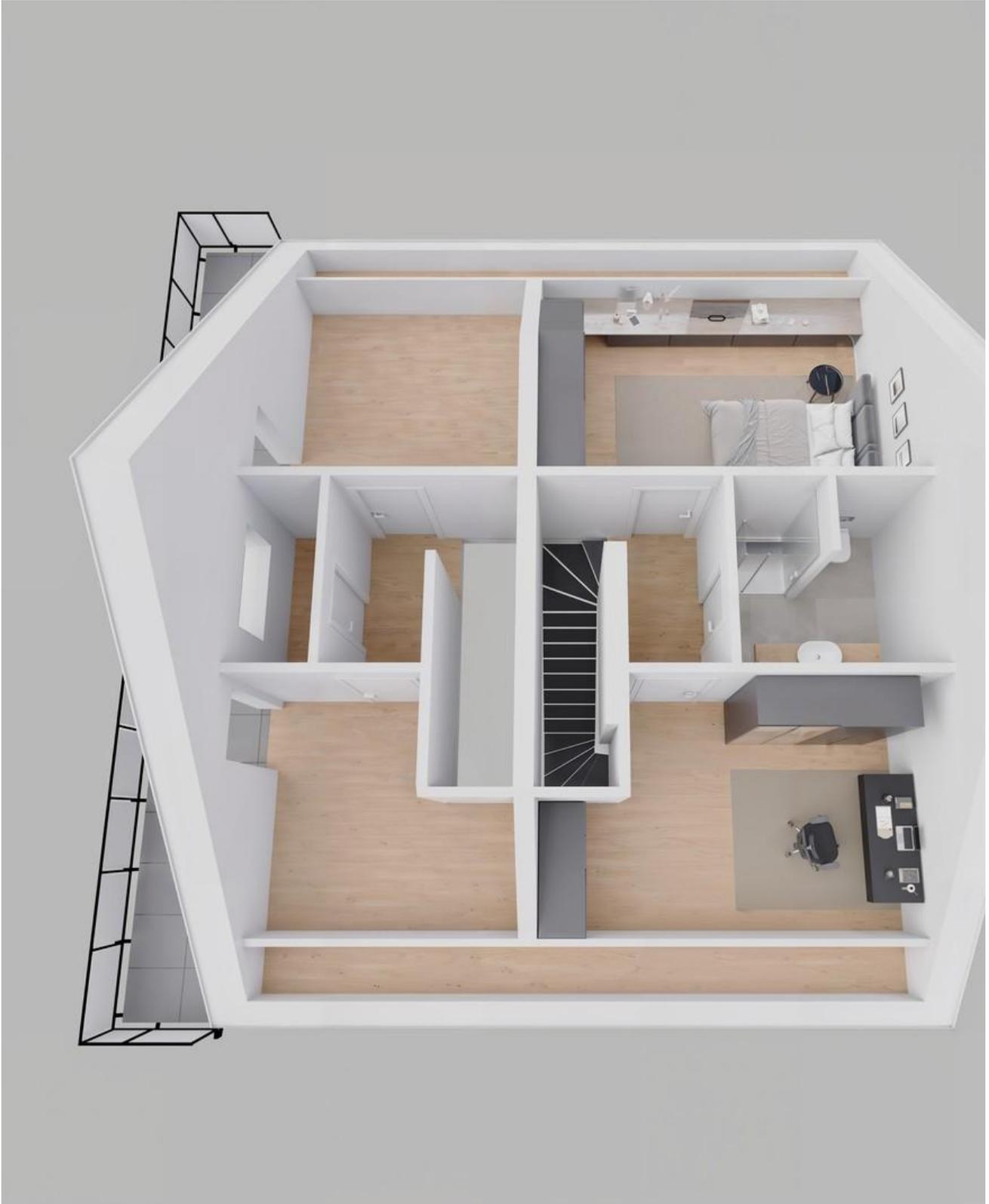
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss