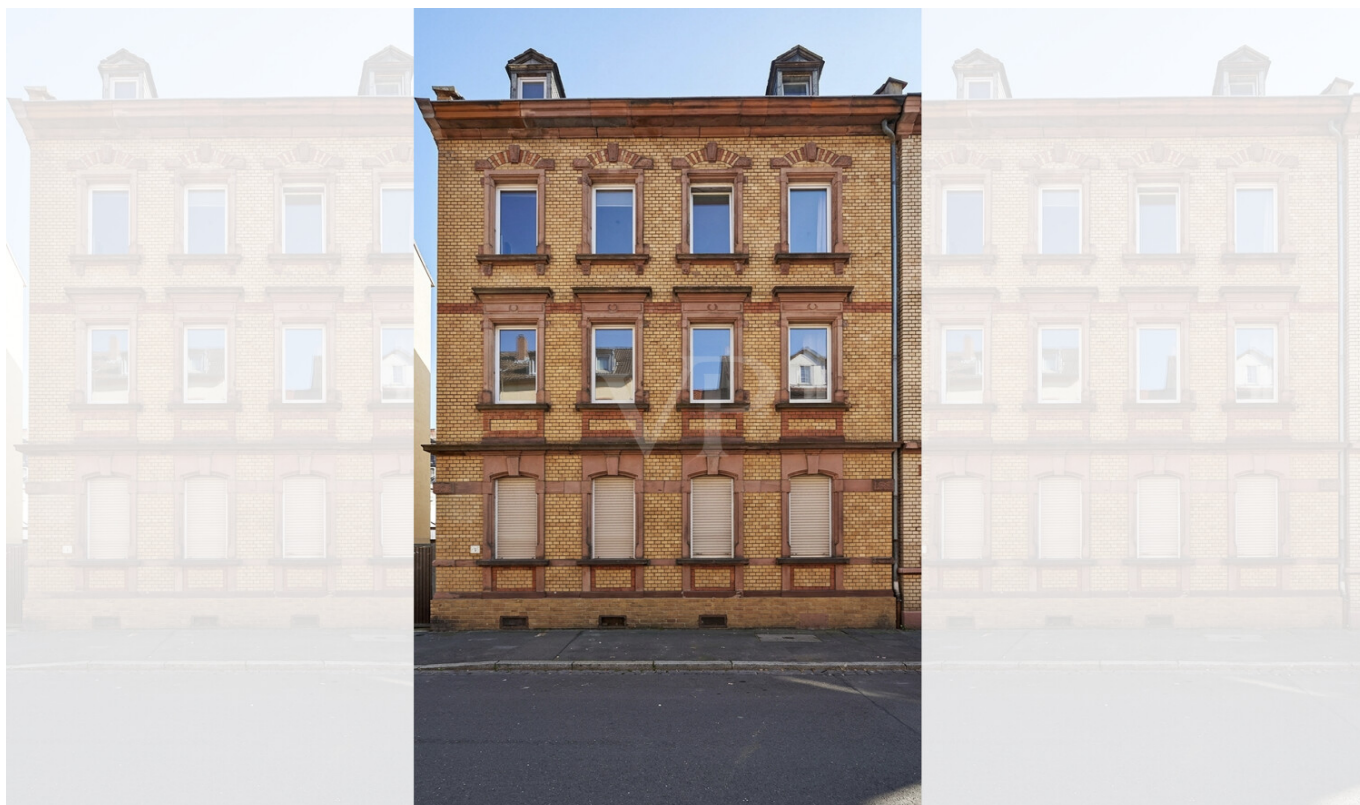


**Aschaffenburg - Stadtmitte**

# Historischer Charme trifft Rendite in Mehrfamilienensemble

**Objektnummer: 26007045**



**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 430 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26007045 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26007045 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26007045               |
| Wohnfläche   | ca. 450 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 16                     |
| Badezimmer   | 6                      |
| Baujahr      | 1898                   |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | Auf Anfrage                                                                        |
| Haus                          | Mehrfamilienhaus                                                                   |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2015                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Gewerbefläche                 | ca. 157 m <sup>2</sup>                                                             |
| Vermietbare Fläche            | ca. 607 m <sup>2</sup>                                                             |

**Objektnummer: 26007045 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas         | Endenergie-verbrauch        | 89.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.06.2036  | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas         | Baujahr laut Energieausweis | 1906          |

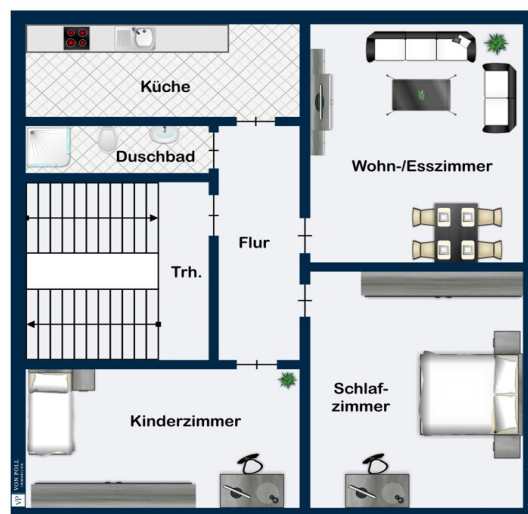
**Objektnummer: 26007045 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

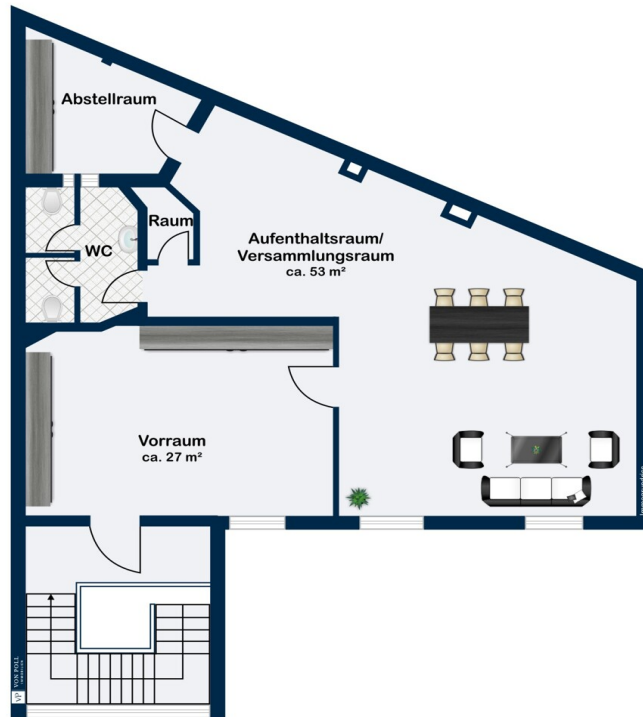
## **Die Immobilie**

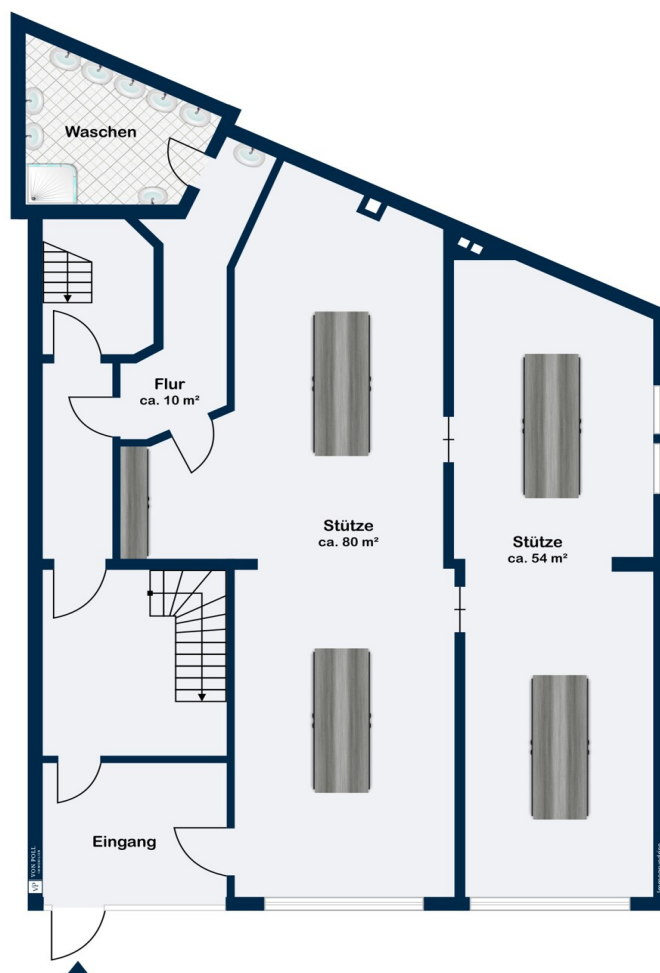


Objektnummer: 26007045 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht masstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26007045 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus präsentiert sich als attraktives und vollvermietetes Zinshaus mit stabiler Ertragsstruktur und langfristigem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie besteht aus 6 Wohnungen im Vorder- und Hinterhaus, sowie einem Versammlungsraum im Erdgeschoss des rückwärtigen Gebäudes.

Das ursprünglich im Jahr 1898 errichtete zur Straße gewandte Gebäude wurde bei Bedarf, wie zuletzt im Jahr 2015 teilweise modernisiert. Der hinter Bau wurde ca. 1920 als Fabrikgebäude errichtet und nach einem ersten Umbau 1963, zuletzt 1982 in einen Versammlungsraum sowie zwei Wohnungen im Obergeschoss umgenutzt.

Die gesamte vermietbare Fläche beträgt ca. 607 m<sup>2</sup> und gliedert sich in ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 157 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Auf einem Grundstück von ca. 430 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie damit eine effiziente Flächennutzung und eine attraktive Ertragsbasis für Kapitalanleger.

Die massive Bauweise, die klassische Fassadengestaltung mit gelbem Klinker und roten Sandsteinelementen sowie die symmetrische Fensterstruktur unterstreichen den wertbeständigen Charakter des Gebäudes. Großzügige Raumhöhen und gut belichtete Grundrisse sorgen für angenehme Wohn- und Nutzungseinheiten.

Die Ausstattung ist funktional und damit optimal auf eine langfristige, stabile Vermietbarkeit ausgerichtet.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen, gepflegten Wohn- und Geschäftslage mit guter infrastruktureller Anbindung. Die Nachbarschaft ist geprägt von vergleichbarer, historischer Bebauung, was den Standort zusätzlich aufwertet.

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!

**Objektnummer: 26007045 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Ausstattung und Details

- + Vollvermietung mit ca. 66.000 EUR Mieteinnahmen/p.a.
- + Nettorendite > 4%
- + 7 Einheiten
- + vier 3-Zimmer, Küche, Bad, Flur, WC
- + zwei 2-Zimmer, Küche, Bad, Flur, WC
- + Entwicklungspotenzial
- etc.

### Wichtige Information:

Die Angaben des Energieausweises beziehen sich auf das Vorderhaus. Der Energieausweis des rückwärtigen Gebäudes mit einer Ölzentralheizung hat folgende Daten:

Energieausweis: Bedarfsausweis

Energieausweis erstellt am: 17.06.2026

Energieausweis gültig bis: 16.06.2036

Endenergieverbrauch: 579,78 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: H

wesentlicher Energieträger: Heizöl/Strom

Baujahr lt. Energieausweis: 1920

**Objektnummer: 26007045 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Alles zum Standort

Aschaffenburg präsentiert sich 2026 als ein dynamischer Immobilienstandort mit einer differenzierten Marktentwicklung, die insbesondere für Investoren interessante Perspektiven eröffnet. Während die Preise für Einfamilienhäuser mit 3.484,5 €/m<sup>2</sup> leicht rückläufig sind, verzeichnet der Wohnungsmarkt eine moderate Wertsteigerung auf 4.089,65 €/m<sup>2</sup>. Diese Entwicklung unterstreicht die wachsende Nachfrage nach urbanem Wohnraum und stabilisiert die Investitionsmöglichkeiten in diesem Segment. Die professionelle Infrastruktur etablierter Maklerfirmen sowie ein aktives Luxussegment mit provisionsfreien Premiumobjekten runden das attraktive Gesamtbild ab und schaffen ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen.

Die Innenstadt von Aschaffenburg besticht durch ihre zentrale Lage und eine etablierte urbane Infrastruktur, die eine hohe Lebensqualität und eine stabile Bevölkerungsstruktur mit einem Medianalter von 45,4 Jahren gewährleistet. Das überwiegend erschwingliche bis mittlere Preissegment bietet eine breite Basis für Investitionen, während Premiumobjekte das Portfolio ergänzen. Die zentrale Position ermöglicht eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und eine vielfältige Nahversorgung, was die Attraktivität für Mieter und Kapitalanleger gleichermaßen erhöht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Die hervorragende Verkehrsanbindung ist durch mehrere Buslinien wie die Haltestellen Maximilianstraße (1 Minute Fußweg) und Pompejanumstraße (3 Minuten Fußweg) sowie den Aschaffenburg Hauptbahnhof, der in nur 7 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und PENNY sind bereits nach 2 Minuten Fußweg bequem erreichbar und sichern eine umfassende Versorgung. Im Gesundheitsbereich bieten renommierte Einrichtungen wie die Klinik am Ziegelberg und das KfH Gesundheitszentrum, jeweils in 4 bis 5 Minuten zu Fuß, eine exzellente medizinische Infrastruktur. Für Freizeit und Erholung sorgen der nahegelegene Schlossgarten und die Saint Germain Terrasse, die in nur 3 Minuten erreichbar sind, sowie vielfältige Sport- und Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Bildungsangebote von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu Fachoberschulen sind innerhalb von 4 bis 10 Minuten zu Fuß zugänglich und gewährleisten eine solide Basis für eine langfristige Mieternachfrage. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Gastronomieangebot mit Cafés, Bars und Restaurants, die in maximal 9 Minuten zu Fuß erreichbar sind und das urbane Lebensgefühl unterstreichen.

Für Investoren bietet dieser Standort eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an hochwertigen

**Wohn- und Freizeitmöglichkeiten. Die zentrale Lage, gepaart mit der professionellen Vermarktungsstruktur und dem aktiven Luxussegment, schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung und attraktive Renditechancen. So präsentiert sich die Innenstadt von Aschaffenburg als ein vielversprechendes Investmentziel mit langfristigem Potenzial.**

**Objektnummer: 26007045 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26007045 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Alexander Rauh**

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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