

Aschaffenburg – Stadtmitte

# Penthouse-Büro mit Schlossblick – Ruhe und Atmosphäre über den Dächern der Stadt

*Objektnummer: 25007051*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**MIETPREIS: 1.250 EUR • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25007051
Etage	4
Zimmer	4
Baujahr	1961
Stellplatz	3 x Duplex, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.250 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Gesamtfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 117 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.04.2035

Energieausweis	Bedarfssausweis
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



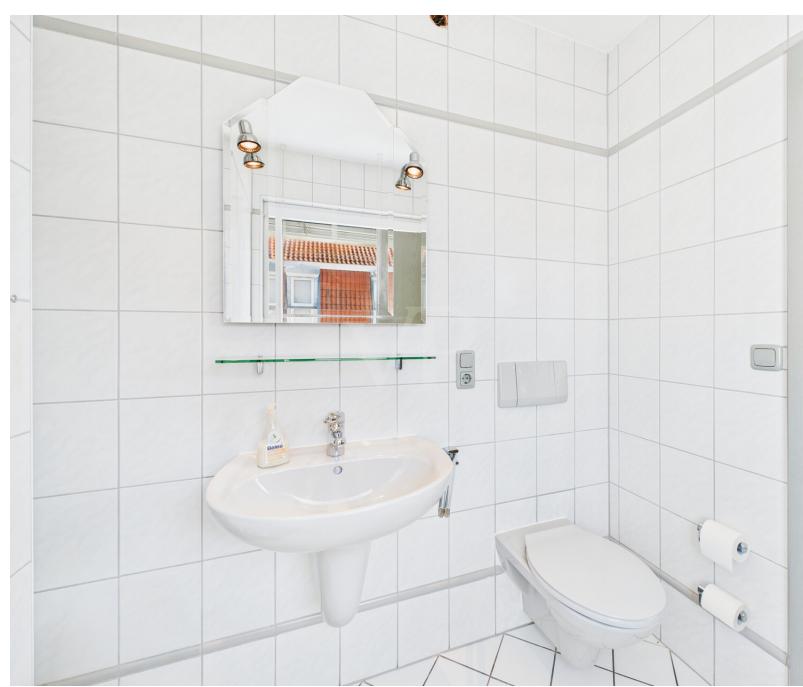
Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



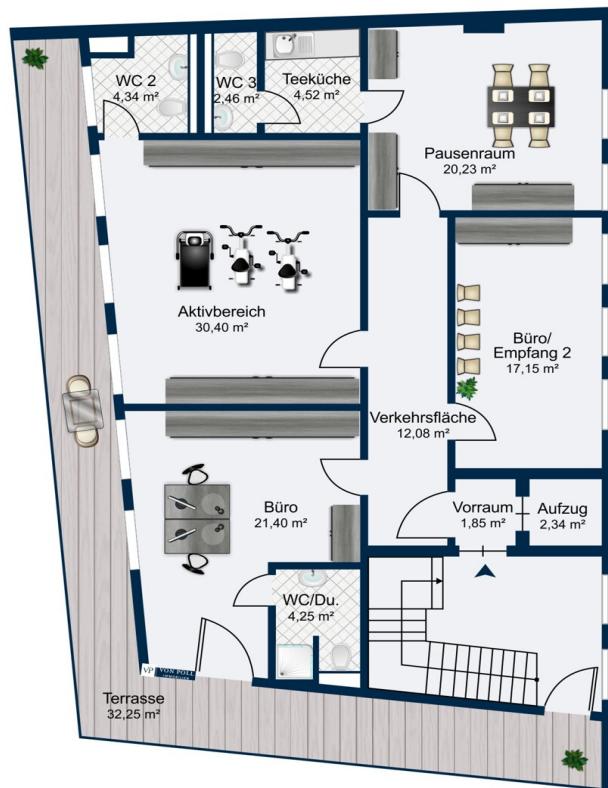
Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Ein erster Eindruck

Arbeiten, wo Weite inspiriert: Diese modernisierte Penthousefläche im Herzen der Stadt bietet vier helle, ruhige Räume und eine 32 m<sup>2</sup> große 180°-Terrasse mit beeindruckendem Schlossblick – ideal für Gespräche, kurze Pausen oder offene Seminare.

Das Obergeschoss wurde zuletzt 2019 teilmordenisiert (Boden und Wände). Große Fensterfronten mit Doppelverglasung schaffen eine lichtdurchflutete, angenehme Atmosphäre. Eine Teeküche, gepflegte Gemeinschaftsbereiche und ein Aufzug sorgen für Komfort und Barrierefreiheit.

Mit 100 Mbit/s-Internet und optionalem Glasfaseranschluss ist auch digital alles vorbereitet. Die Lage überzeugt durch perfekte Erreichbarkeit, gute Parkmöglichkeiten und zahlreiche Cafés und Restaurants in direkter Umgebung.

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: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Ausstattung und Details

- + Penthouse-Büro mit 32 m<sup>2</sup> Terrasse
- + moderne, helle Räumlichkeiten
- + zentrale Lage
- + Doppelverglasung
- + Teeküche
- + Duschbad + zwei weitere WC's
- + Aufzug
- + Heizung von 2019
- + aktuell 100 Mbit/s
- + Glasfaser kann kostenlos bis 13.03.2026 bestellt werden
- + optional bis zu 3 TG-Stellplätze in der Nähe buchbar
- uvm.

**Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffenburger Innenstadt. Die Altstadt vor der Tür sowie zahlreiche Grüngürtel in der nahen Umgebung mit der Fasanerie und dem Park Schöntal sorgen für ein gutes Stadtclima. Die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden Schulen, der Hochschule, Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants, Theater u.v.m. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den ÖPNV und zur Autobahn A3 Frankfurt/Würzburg (in ca. 30 Minuten zum Flughafen) oder der A45 Hanau/Gießen. Einen hervorragenden Einblick von Aschaffenburg erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube <https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>

**Objektnummer: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 173.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 17.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25007051 - 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)