

Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim

# Industriehalle mit Büroräumen auf zwei Etagen, Luftwärmepumpe und PV-Anlage

Objektnummer: 26007048

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.448 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim

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

Objektnummer: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim

## Auf einen Blick

|              |                            |                         |   |
|--------------|----------------------------|-------------------------|---|
| Objektnummer | 26007048                   | Kaufpreis               | 1.490.000 EUR   |
| Baujahr      | 2007                       | Hallen/Lager/Produktion | Halle   |
| Stellplatz   | 10 x Freiplatz, 5 x Garage | Provision               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |                            | Gesamtfläche            | ca. 643 m <sup>2</sup>  |
|              |                            | Zustand der Immobilie   | gepflegt  |
|              |                            | Bauweise                | Massiv  |
|              |                            | Gewerbefläche           | ca. 643.15 m <sup>2</sup>   |
|              |                            | Vermietbare Fläche      | ca. 643 m <sup>2</sup>  |
|              |                            | Bürofläche              | ca. 299 m <sup>2</sup>  |
|              |                            | Ausstattung             | Garten/-mitbenutzung  |

Objektnummer: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                            |                                |                   |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe | Energieausweis                 | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 17.06.2036                 | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2007              |

Objektnummer: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim

## 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: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim**

## **Ein erster Eindruck**

**Die Industriehalle mit angrenzendem Bürokomplex auf zwei Etagen, sowie zugehöriger Freifläche verbindet gewerbliche Präsenz mit einem gepflegten Auftritt in einem äußerst beliebten Gewerbegebiet.**

**Die Fertigstellung im Jahr 2007 bedeutet für das Ensemble eine zeitgemäße Ausstattung für Gewerbetreibende, die ein modernes und zukunftsorientiertes Umfeld suchen.**

**Die Halle ist auf die Anforderungen von Lager, Produktion sowie Verwaltung ausgerichtet, und kann bei Bedarf noch um eine Eignerwohnung ergänzt werden.**

**Die Freifläche ergänzt die Halle auf großzügige und pflegeleichte Weise. Sie schafft großzügigen Raum für Logistik, Kundenverkehr und Parkmöglichkeiten.**

**Bemerkenswert ist der äußerst gepflegte Zustand, Das Objekt wirkt zudem nicht beliebig, sondern verankert den Standort mit einer sachlichen, beständigen Präsenz.**

**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: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim**

## **Ausstattung und Details**

- + **20,68 kW/h PV-Anlage mit lukrativer Einspeisevergütung bis zum Jahr 2030**
  - + **Luft-Luft-Wärmepumpe**
  - + **zwei Kühllhäuser**
  - + **drei automatische Rolltore**
  - + **Büroräume vollklimatisiert**
  - + **Waschplatz im Hof**
  - + **Netzwerkverkabelung mit klimatisiertem Serverraum**
  - + **Aufenthaltsraum für Mitarbeiter**
  - + **Besprechungsraum mit Küchenzeile**
- u.v.m.**

**Objektnummer: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim**

## **Alles zum Standort**

Aschaffenburg-Schweinheim besticht als ein etablierter und stabiler Wohnstandort in einer bayerischen Mittelstadt, der durch seine solide demografische Struktur und eine verlässliche Infrastruktur überzeugt. Die Immobilienpreise bewegen sich auf moderatem Niveau, was in Kombination mit einem leichten Rückgang von rund 1,8 % im Jahresvergleich eine gesunde Marktbereinigung widerspiegelt. Diese Rahmenbedingungen schaffen eine attraktive Ausgangslage für Investoren, die Wert auf langfristige Wertstabilität und ein geringes Risiko legen. Die wirtschaftliche Basis der Region ist solide, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht und eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum gewährleistet.

Schweinheim präsentiert sich als ein begehrter Submarkt innerhalb Aschaffenburgs, der insbesondere durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Lage eignet sich hervorragend für Eigentümer, die auf eine defensive Kapitalanlage setzen und Wert auf eine stabile, lebenswerte Umgebung legen. Die Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreichen die Attraktivität des Viertels und fördern eine kontinuierliche Nachfrage.

Das Angebot an Infrastruktur und Nahversorgung in Schweinheim ist umfassend und vielfältig. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte wie Penny und Aldi Süd in fußläufiger Entfernung von etwa 13 bis 19 Minuten bereit, ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis. Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Fachärzten, Apotheken und Kliniken in einem Radius von bis zu 4 Kilometern gewährleistet, wobei die wichtigsten Ärzte und Apotheken bereits in rund 12 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Bildungsinstitutionen vom Kindergarten über Grund- und Mittelschulen bis hin zu weiterführenden Schulen und der Technischen Hochschule Aschaffenburg sind ebenfalls gut angebunden und liegen zwischen 15 und 42 Minuten zu Fuß entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, etwa 2 bis 3 Minuten zu Fuß, sowie den Bahnhof Aschaffenburg Süd in rund 30 Minuten Fußweg gewährleistet, was eine flexible Mobilität sicherstellt. Freizeitangebote wie der Patrick-Göhler-Haus und der BSC mit vielfältigen Sportmöglichkeiten befinden sich in nur wenigen Gehminuten und bieten eine attraktive Ergänzung zum Wohnumfeld.

**Objektnummer: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim**

## **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)**