

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## New construction of a building with retail, medical practice and office space

*Property ID: 25007006*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 2.900.000 EUR • LAND AREA: 2.800 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

-  At a glance
-  The property
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## At a glance

Property ID	25007006	Purchase Price	2.900.000 EUR
Type of parking	55 x Outdoor parking space, 31 x Underground car park	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Commercial space	ca. 925.36 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 4883 m <sup>2</sup>

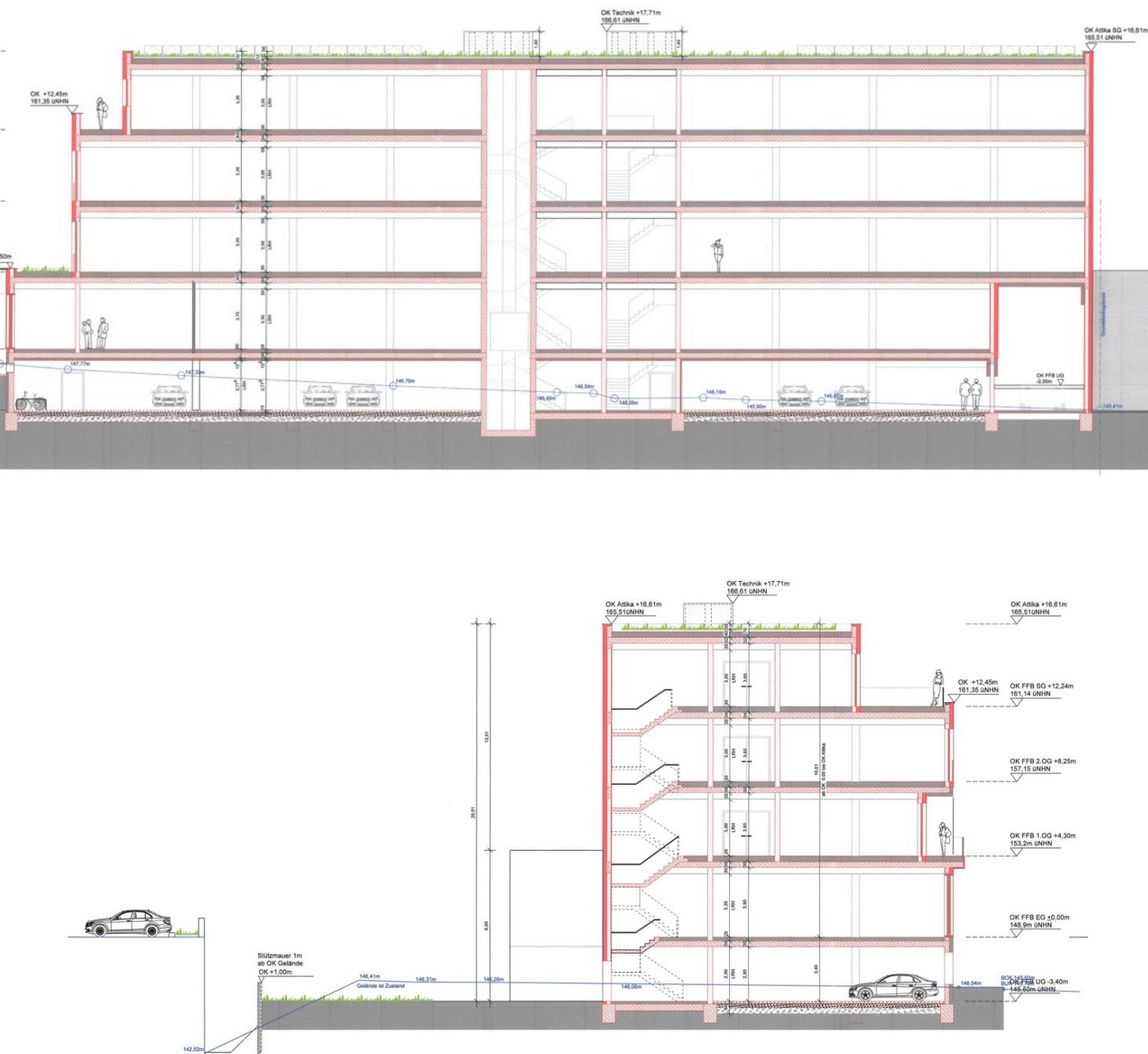
Property ID: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

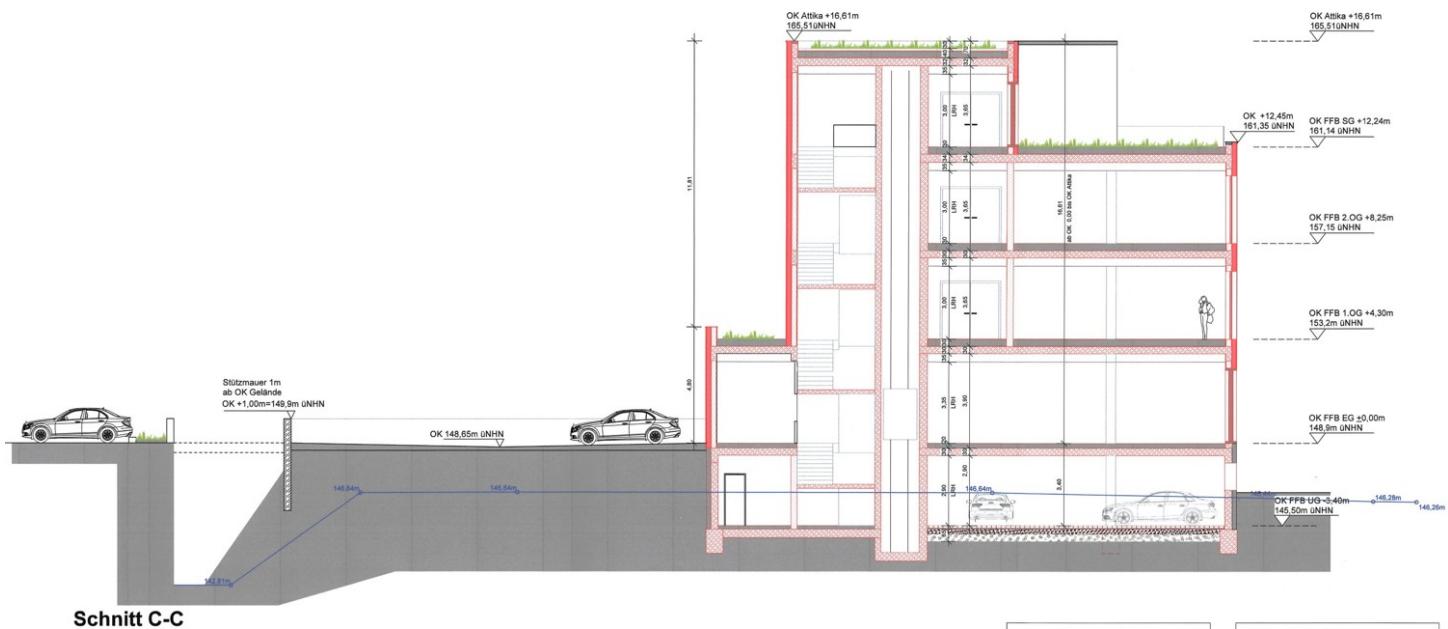
# The property



## Schnitt B-B

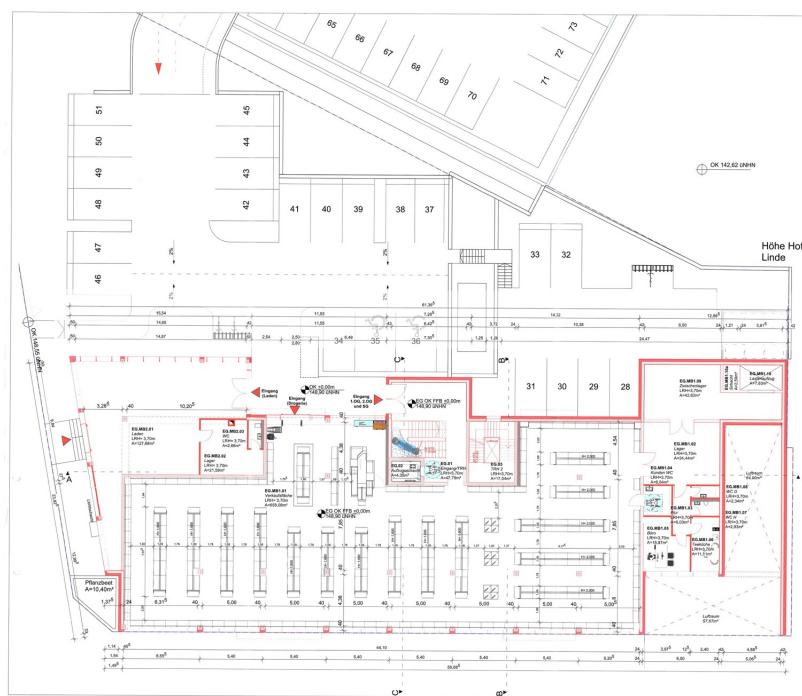
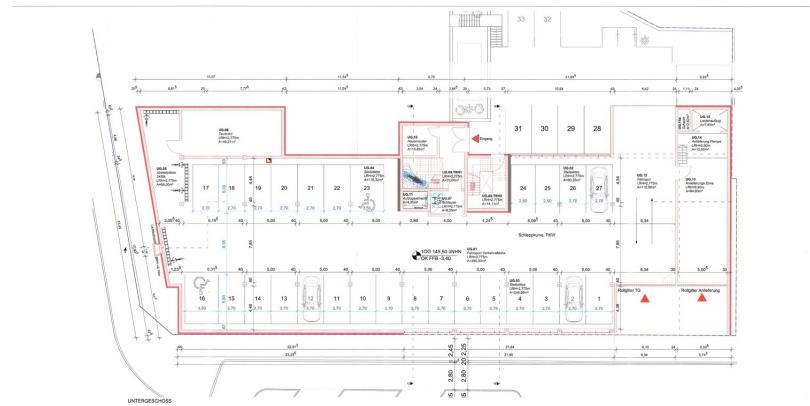
Property ID: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

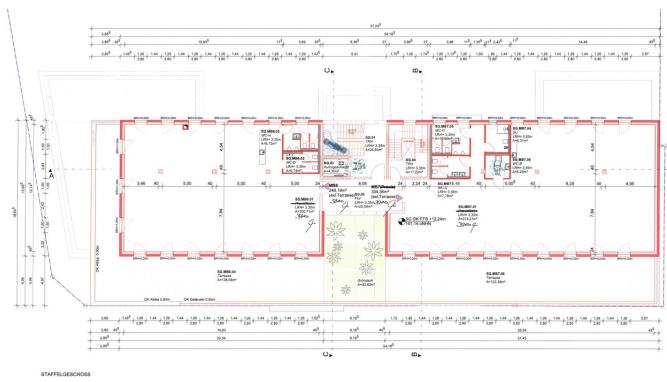
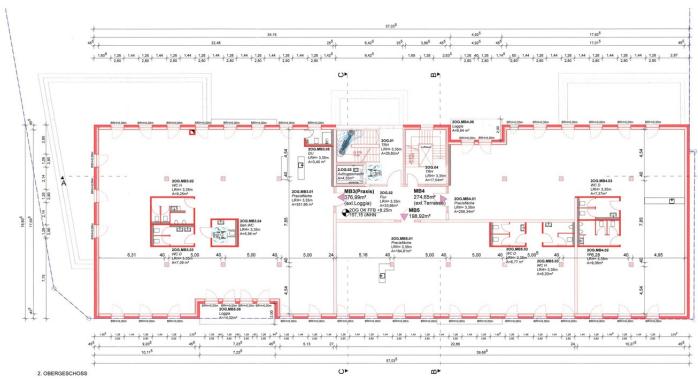
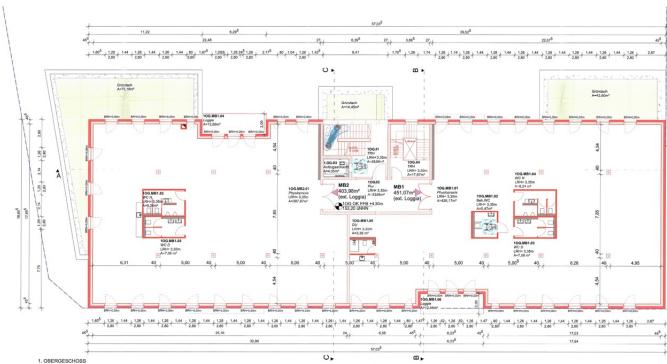
## The property



Property ID: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## A first impression

This prime piece of real estate is the ideal location for your forward-looking building with versatile commercial and office space. The fully planned new building combines modern design with sustainable construction and offers attractive spaces for retail, medical practices, and offices. Due to Aschaffenburg's strong economic growth and excellent connections to the Rhine-Main region, stable demand for commercial space is expected. Initial discussions with reputable prospective tenants have already taken place. The proximity to established companies and the continuously expanding infrastructure ensure a positive outlook for the property's long-term value. Commercial properties in well-connected and economically strong regions, which also offer ample residential space in the immediate vicinity, enable attractive rental yields. In short: The combination of location, infrastructure, and economic dynamism makes this a lucrative and future-proof choice for investors. Are you interested in learning more about this promising investment with its considerable potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

**Property ID: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Details of amenities

- geplante Bauweise & Materialien:

massive Kalksandstein-Außenwände mit Wärmedämm-Verbundsystem,  
Stahlbetondecken mit abgehängten Decken, nicht tragende Innenwände in  
Trockenbauweise

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz:

Beheizung durch eine Wärmepumpe mit Außengerät in der Außenanlage, moderne  
Lüftungstechnik, PV-Module auf dem Dach sowie ein begrüntes Flachdach für  
ökologischen Mehrwert

Verkehrsanbindung:

direkte Erschließung des Untergeschosses über die eine angrenzende Straße,  
zusätzliche Parkflächen auf dem angrenzenden Grundstück

**Property ID: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## All about the location

Das Objekt befindet sich in einer der TOP Gewerbegebiete Aschaffenburgs. Der Stadtteil ist durch eine hervorragende Anbindung nur gut 10 Minuten vom Zentrum entfernt, das angrenzende Landschaftsschutzgebiet liegt zu gleich nur wenige Fußminuten direkt vor Ihrer Haustüre.

Aschaffenburg zeichnet sich durch die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und 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>

**Property ID: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Other information

**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.

**Property ID: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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