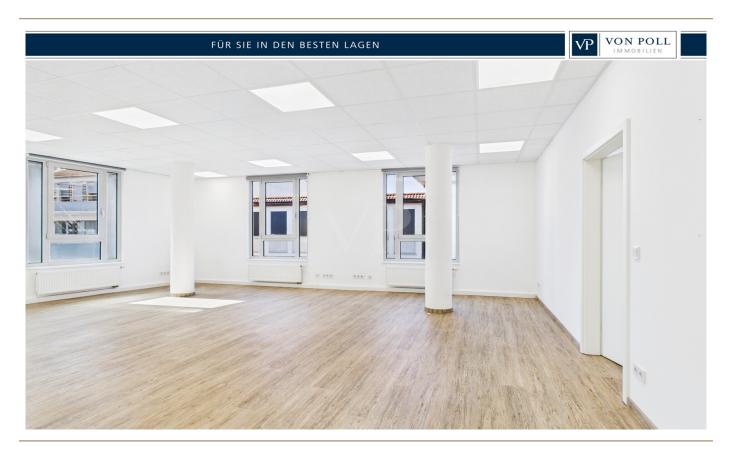


Aschaffenburg - Stadtmitte

Flexible working with expansion possibilities in the center

Property ID: 25007050



RENT PRICE: 1.350 EUR • ROOMS: 3



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



At a glance

Property ID	25007050	
Floor	3	
Rooms	3	
Year of construction	ction 1961	
Type of parking	3 x Duplex, 100 EUR (Rent)	

Rent price	1.350 EUR	
Additional costs	250 EUR	
Total Space	ca. 148 m²	
Modernisation / Refurbishment	2019	
Condition of property	Modernised	
Construction method	Solid	



Energy demand certificate

1961

Property ID: 25007050 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate
Energy certificate	24.04.2035	
valid until		Year of construction according to energy certificate



The property







The property







The property





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.



A first impression

This attractive commercial space in the heart of an established neighborhood combines functionality, comfort, and a prime location. Originally built in 1961 and extensively modernized in 2019, the building offers approximately 135 m² of space with three spacious, flexible rooms – ideal for office, medical practice, or consulting purposes. Large windows ensure light-filled workspaces and a pleasant atmosphere. A separate kitchenette and modern restrooms complete the offering. The renovation included a complete overhaul of the electrical and building services systems; the heating system also dates from 2019. A current 100 Mbps internet connection enables seamless work, and thanks to the option to order fiber optics free of charge until March 13, 2026, your digital future is secure. The property also boasts excellent public transport connections and proximity to shops and restaurants. An elevator provides barrier-free access. Interested in learning more about this promising investment with its potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!



Details of amenities

- + moderne, helle Räumlichkeiten
- + zentrale Lage
- + Dreifachverglasung
- + moderne Küchenzeile
- + renovierte Sanitärräume
- + Aufzug
- + Heizung und Elektrik 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.

Optional kann gegen Aufpreis auch das darunter liegende Geschoss angemietet werden, welches durch eine innenliegende Treppe direkt angebunden ist.



All about the location

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 Stadtklima. 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



Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 173.60 kwh/(m²*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 17.50 kwh/(m²*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.



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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com