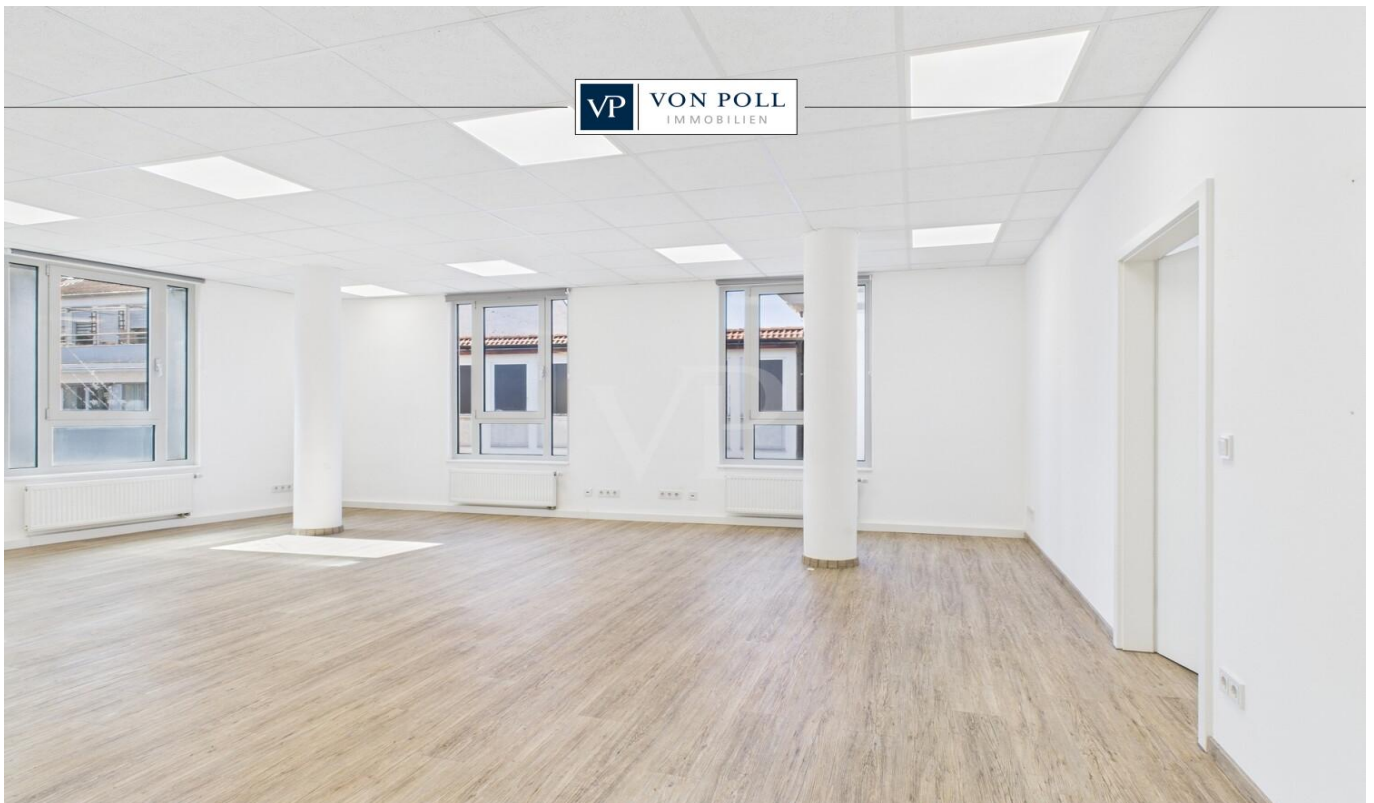


**Aschaffenburg - Stadtmitte**

# Two floors, one appearance – your new company headquarters in a prime location

**Property ID: 25007052**



**RENT PRICE: 2.500 EUR • ROOMS: 6**

**Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

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

Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## At a glance

Property ID	<b>25007052</b>	Rent price	<b>2.500 EUR</b>
Floor	<b>2</b>	Additional costs	<b>500 EUR</b>
Rooms	<b>6</b>	Modernisation / Refurbishment	<b>2019</b>
Year of construction	<b>1961</b>	Condition of property	<b>Modernised</b>
Type of parking	<b>3 x Duplex, 100 EUR (Rent)</b>	Construction method	<b>Solid</b>

Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>24.04.2035</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1961</b>

Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## 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: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## **A first impression**

**This prestigious commercial space in a central location combines functionality, comfort, and excellent accessibility – ideal for modern office, medical practice, or consulting use.**

**Originally built in 1961 and comprehensively modernized in 2019, the building spans the second and third floors and offers approximately 283 m<sup>2</sup> of usable space with generously proportioned, flexible rooms. Large windows create light-filled workspaces and a pleasant atmosphere. Each floor has its own kitchenette and modern restrooms, allowing for both shared and separate use. During the modernization, the electrical system, building services, and heating system were completely renewed. A 100 Mbps internet connection is available; fiber optics can be ordered free of charge until March 13, 2026 – ensuring future-proof working at a high technological level. An elevator provides barrier-free access to both floors. The location boasts excellent public transport connections and proximity to shopping and dining options on Herstattstrasse. Are you interested in learning more about this promising investment with its great potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!**

**Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## **Details of amenities**

- + **über zwei Etagen, durch innenliegende Treppe angebunden**
  - + **moderne, helle Räumlichkeiten**
  - + **zentrale Lage**
  - + **Dreifachverglasung**
  - + **moderne Küchenzeilen**
  - + **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.**

**Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## **All about the location**

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffener 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>

**Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Other information

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.

**Property ID: 25007052 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## 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)**