

Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

Ihre großzügige Praxisetage: Platz für Visionen und Entwicklung

Número de propiedad: 25007063

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 290.000 EUR • HABITACIONES: 10

Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

De un vistazo

Número de propiedad	25007063	Precio de compra	290.000 EUR
Habitaciones	10	Oficina/ despacho	Estudio
Año de construcción	1992	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espacio total	ca. 138 m ²
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Superficie comercial	ca. 138 m ²
		Superficie alquilable	ca. 138 m ²

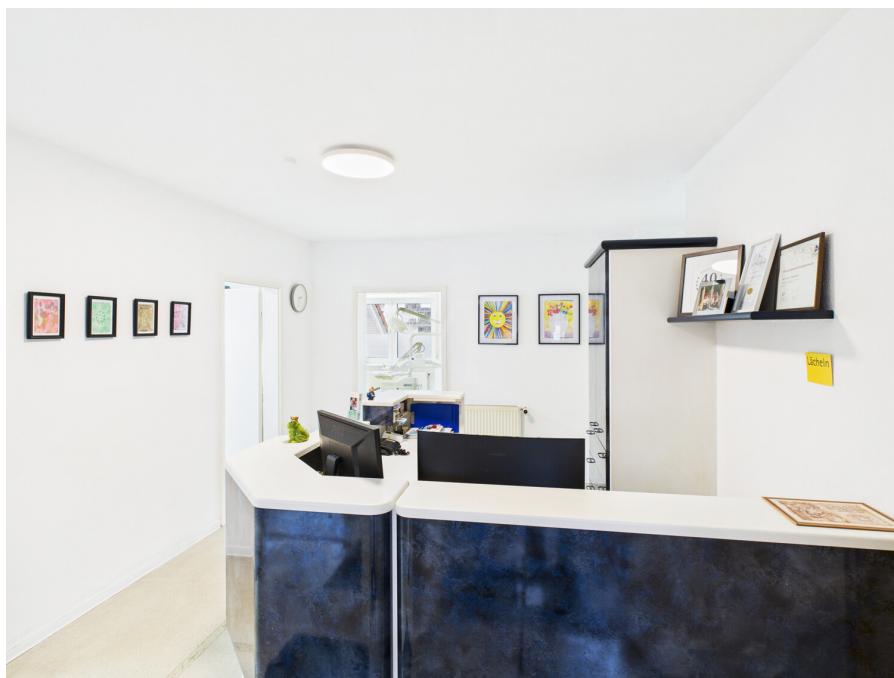
Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	07.12.2035	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

La propiedad



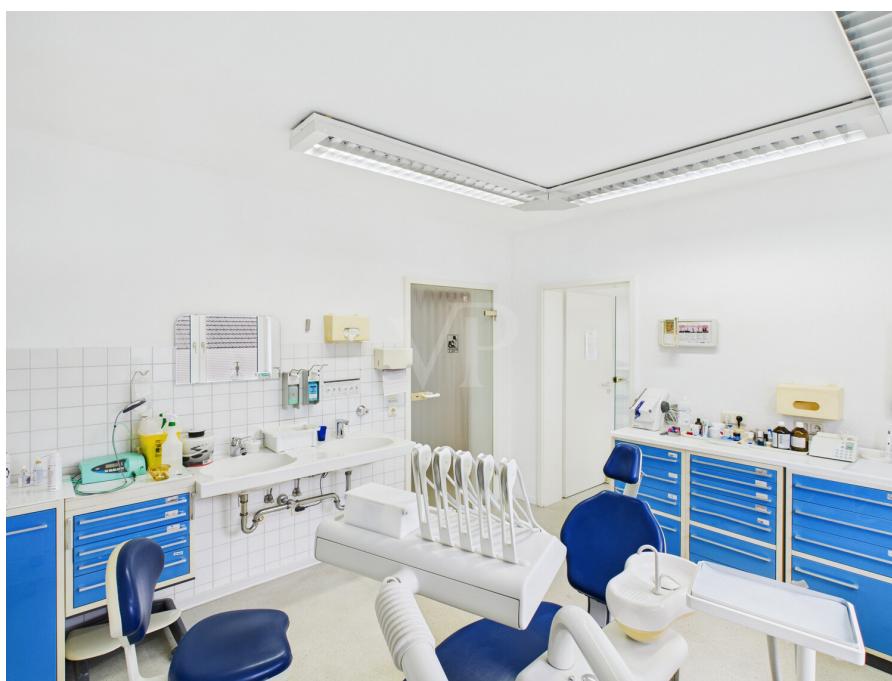
Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

La propiedad



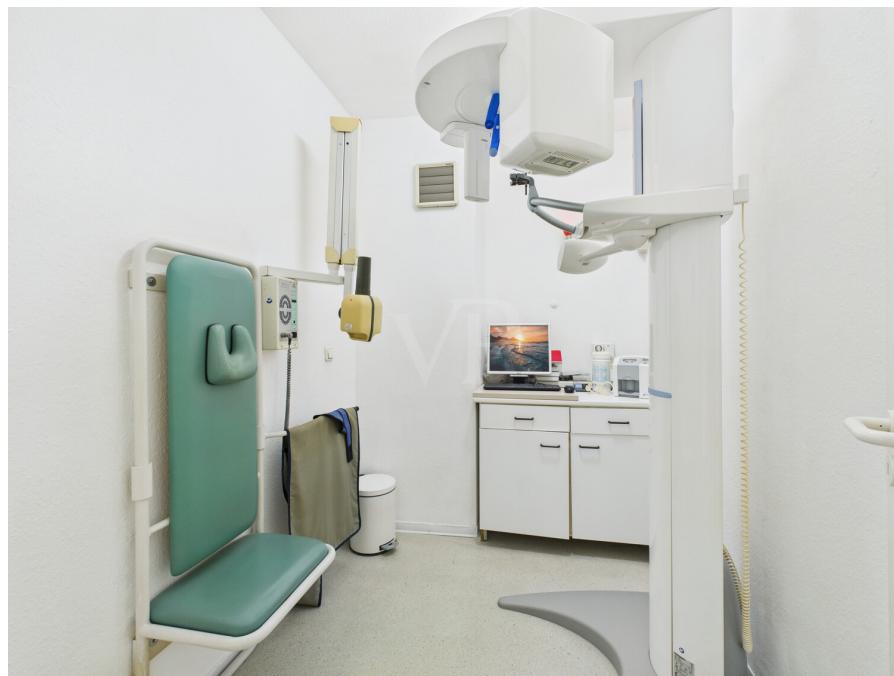
Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

La propiedad



Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

La propiedad



Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

La propiedad



Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

La propiedad



Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

Una primera impresión

Diese repräsentative Praxisetage befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1992 und bietet ideale Voraussetzungen für verschiedenste berufliche Nutzungen im Bereich Medizin, Therapie oder Beratung. Die Immobilie wurde nach ihrer Fertigstellung fortlaufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand, sodass einem direkten Einzug nichts im Wege steht.

Mit einer großzügigen Gesamtfläche und insgesamt zehn gut geschnittenen Räumen bietet diese Praxisetage hervorragende Möglichkeiten, unterschiedlichste Arbeitsbereiche optimal zu organisieren. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht individuelles Gestalten – sei es für Einzelsprechzimmer, Gemeinschaftsbereiche oder Büroräume. Helle Flure verbinden die einzelnen Räume, die durch zahlreiche Fensterflächen einen angenehmen Tageslichteinfall bieten und damit eine positive Arbeitsatmosphäre schaffen.

Besonders hervorzuheben ist der zentrale Empfangsbereich, von dem aus alle weiteren Zimmer bequem erreichbar sind. Hier lassen sich Patienten und Klienten freundlich empfangen, Wartebereiche können problemlos eingerichtet werden. Die weiteren Räume eignen sich ideal als Behandlungszimmer, Büros, Besprechungsräume oder Labors und bieten ausreichend Platz für interdisziplinäres Arbeiten. Darüber hinaus steht ein zusätzlicher Raum zur Verfügung, der beispielsweise als Lager, Aktenarchiv oder Personalraum genutzt werden kann.

Die Sanitäranlagen befinden sich in gepflegtem Zustand und sind sowohl für Angestellte als auch für Besucher leicht zugänglich. Eine separate Teeküche ermöglicht die Versorgung des Personals und bietet Platz für Pausen. Die technische Ausstattung umfasst zeitgemäße Installationen sowie effiziente Heizungssysteme, die den Energiebedarf ökonomisch gestalten. Sämtliche Anschlüsse für Kommunikations- und IT-Technik sind vorbereitet, sodass moderne Arbeitsabläufe ohne weitere Investitionen gewährleistet werden.

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!

Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

Todo sobre la ubicación

Waldaschaff presenta una imagen de pequeña, industrialmente formada comunidad en Baviera con alrededor de 4.300 habitantes y una estabilidad demográfica. La ubicación cercana a la Autobahn A3 permite una excelente conexión vial a los centros económicos de Aschaffenburg, Frankfurt y Würzburg. Esta infraestructura hace que el sitio sea particularmente atractivo para los trabajadores y garantiza una demanda sostenible en el mercado inmobiliario. La construcción de la Autobahn ha mejorado la calidad de vida a través de una reducción significativa del ruido y las emisiones. Los precios inmobiliarios se sitúan en el segmento superior del mercado rural-suburbano de la región de Aschaffenburg, lo que proporciona una sólida base de valor para las inversiones.

La comunidad de Waldaschaff tiene su propia identidad a través de una estructura estable y una diversificación económica moderada, especialmente impulsada por empresas locales como la Waldaschaff Automotive GmbH. La proximidad a Aschaffenburg y Frankfurt, así como la mejorada conexión vial, continúa elevando la atracción del sitio. A pesar de un crecimiento demográfico moderado, el lugar ofrece una atmósfera tranquila y segura en su entorno residencial estable y con una buena situación laboral, lo que brinda a los inversores una relación equilibrada entre la calidad de vida y la estabilidad económica.

El ofrecimiento de facilidades de vida cercanas resalta la atracción del sitio. Para las necesidades diarias, hay tiendas modernas a solo 22 minutos a pie. Los servicios de salud están bien cubiertos, con farmacias como la Aschaffapotheke, que es accesible a pie en solo 3 minutos, así como otros profesionales y clínicas en la cercanía. La infraestructura educativa incluye escuelas primarias y secundarias bien equipadas a solo 5 minutos a pie, lo que asegura una perspectiva de largo plazo de atracción para familias y trabajadores. Los lugares de ocio y deporte, como el campo de juego Underdorf o la sala de deportes Waldaschaff, están disponibles a pie en pocos minutos y contribuyen a una vida equilibrada. La conexión a los medios de transporte públicos es sólida, con paradas de autobuses en el área en 4 a 5 minutos a pie, y las próximas estaciones ferroviarias en Laufach y Hösbach están a unos 56 a 75 minutos a pie, lo que facilita la movilidad adicional.

Para el inversor, Waldaschaff ofrece una perspectiva defensiva y einkommensorientada con una demanda estable procedente de los trabajadores y una base sólida de población regional.

Wirtschaftsanbindung. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, moderner Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung schafft eine verlässliche Basis für nachhaltige Wertentwicklung und stabile Mieteinnahmen. Diese Standortqualität macht Waldaschaff zu einer attraktiven Wahl für risikoaverse Anleger, die Wert auf Sicherheit und langfristige Stabilität legen.

Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 151.50 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 12.35 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com