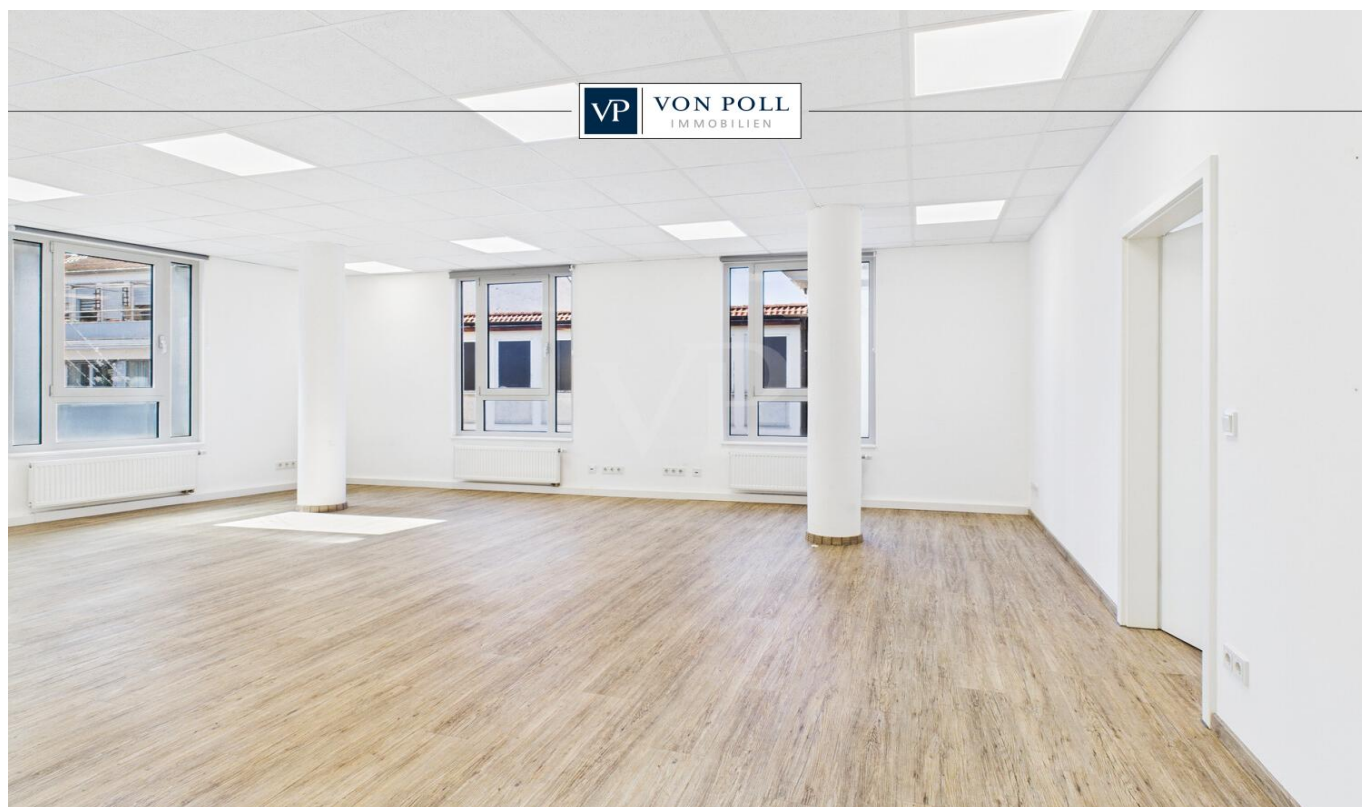


**Aschaffenburg - Stadtmitte**

# **Espacio de trabajo luminoso con posibilidades de expansión en el centro.**

**Número de propiedad: 25007049**



**PRECIO DEL ALQUILER: 1.250 EUR • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## De un vistazo

Número de propiedad	25007049
Piso	2
Habitaciones	3
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	3 x Dúplex, 100 EUR (Alquilar)

Precio del alquiler	1.250 EUR
Costes adicionales	250 EUR
Oficina/ despacho	Espacio de oficinas
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie de oficinas	ca. 135 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	24.04.2035	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Una primera impresión

Este atractivo local comercial, ubicado en el corazón de un barrio consolidado, combina funcionalidad, comodidad y una ubicación privilegiada. Construido originalmente en 1961 y completamente modernizado en 2019, el edificio ofrece aproximadamente 135 m<sup>2</sup> de espacio con tres salas amplias y versátiles, ideales para oficinas, consultorios médicos o consultas. Sus amplios ventanales garantizan espacios de trabajo luminosos y un ambiente agradable. Una cocina americana independiente y modernos baños completan la oferta. La renovación incluyó una revisión completa de los sistemas eléctricos y de servicios del edificio; el sistema de calefacción también data de 2019. Una conexión a internet de 100 Mbps permite trabajar sin problemas y, gracias a la opción de solicitar fibra óptica gratuita hasta el 13 de marzo de 2026, su futuro digital está asegurado. La propiedad también cuenta con excelentes conexiones de transporte público y está cerca de tiendas y restaurantes. Un ascensor proporciona acceso sin barreras. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su llamada!

**Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## **Detalles de los servicios**

- + **moderne, helle Räumlichkeiten**
  - + **zentrale Lage**
  - + **Dreifachverglasung**
  - + **moderne Küchenzeile**
  - + **renovierte Sanitärräume**
  - + **Aufzug**
  - + **Heizung und Elektrik Stand 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 darüber liegende Geschoss angemietet werden, welches durch eine innenliegende Treppe direkt angebunden ist.**

**Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## **Todo sobre la ubicación**

**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>**

**Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25007049 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## **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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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