

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Construction neuve d'un immeuble comprenant des commerces, un cabinet médical et des bureaux.

CODE DU BIEN: 25007006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 2.900.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.800 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007006	Prix d'achat	2.900.000 EUR
Place de stationnement	55 x surface libre, 31 x Parking souterrain	Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espace commercial	ca. 925.36 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 4883 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

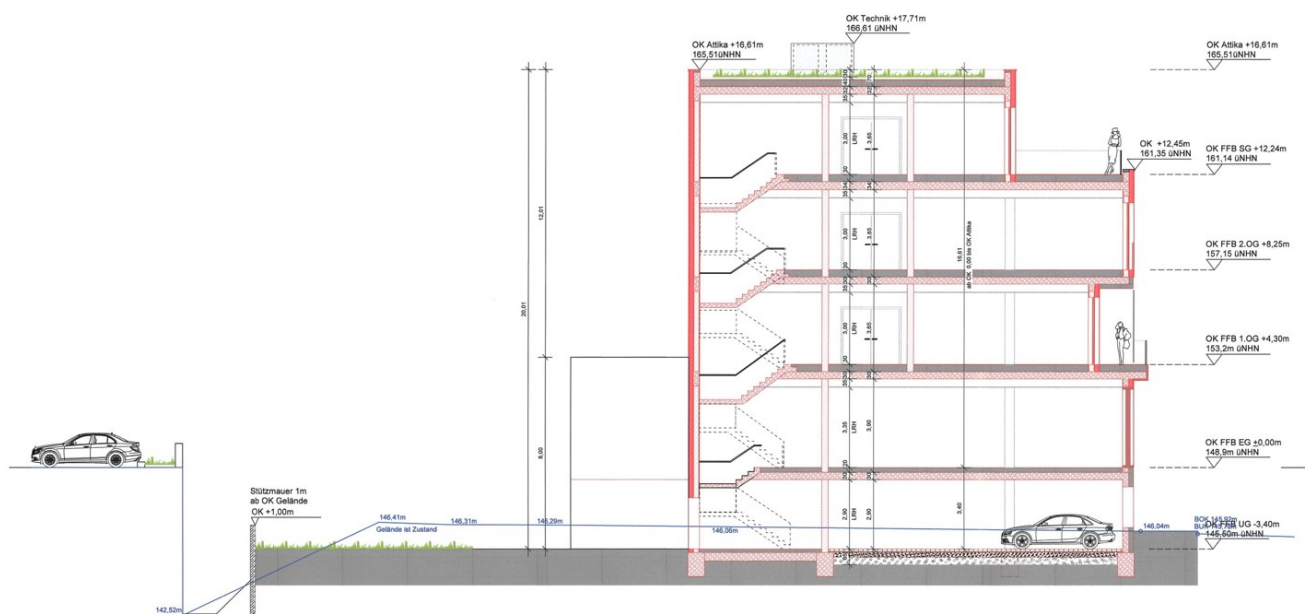
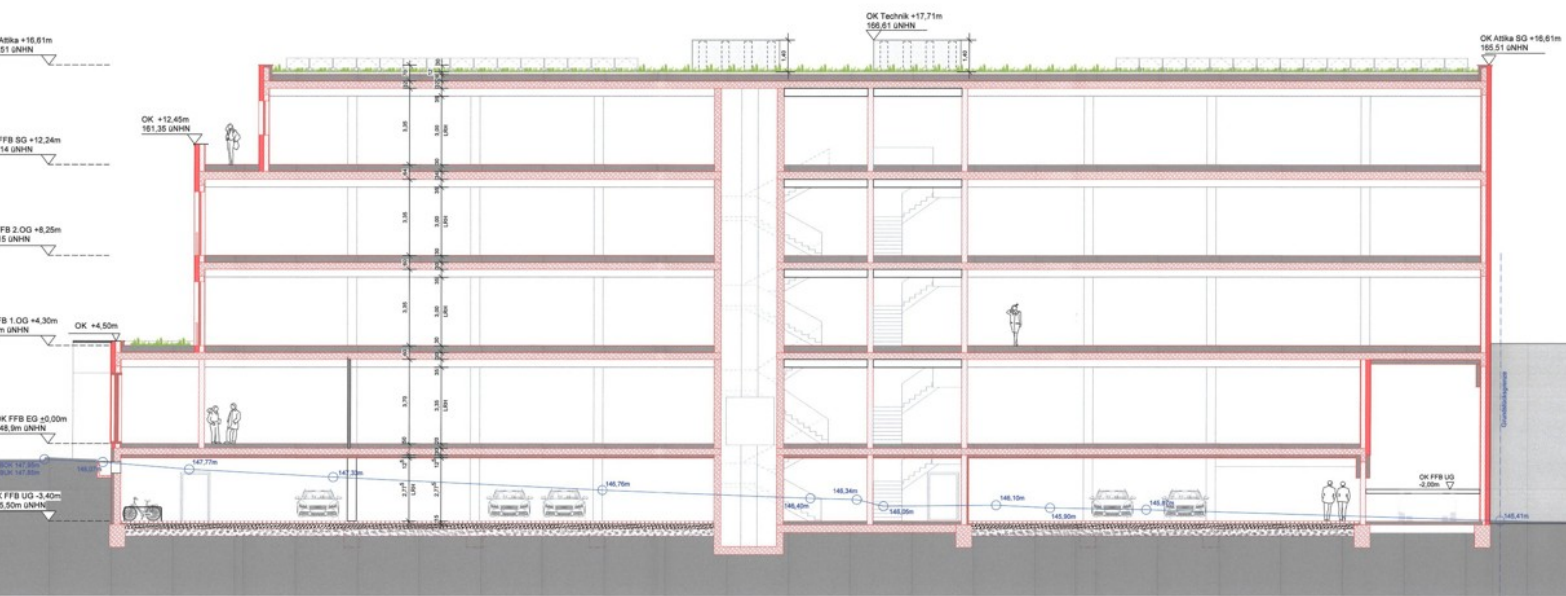
## La propriété





**CODE DU BIEN: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

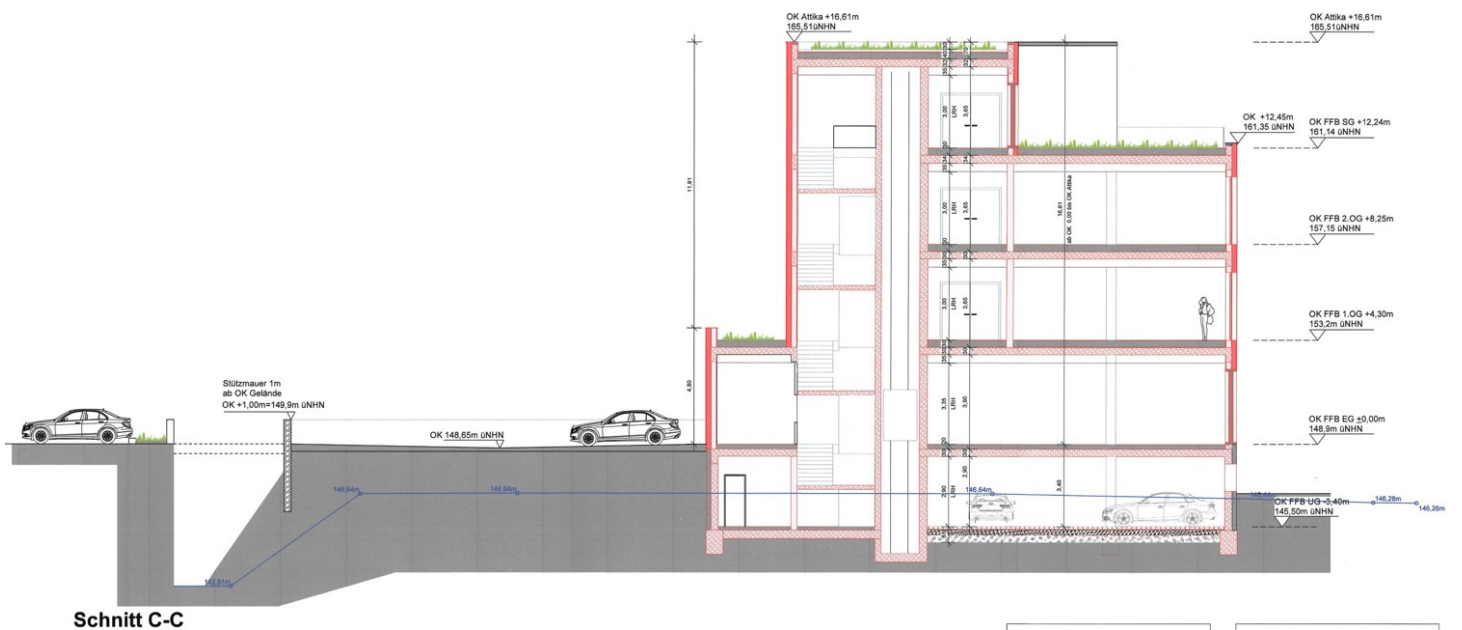
# La propriété



### Schnitt B-B

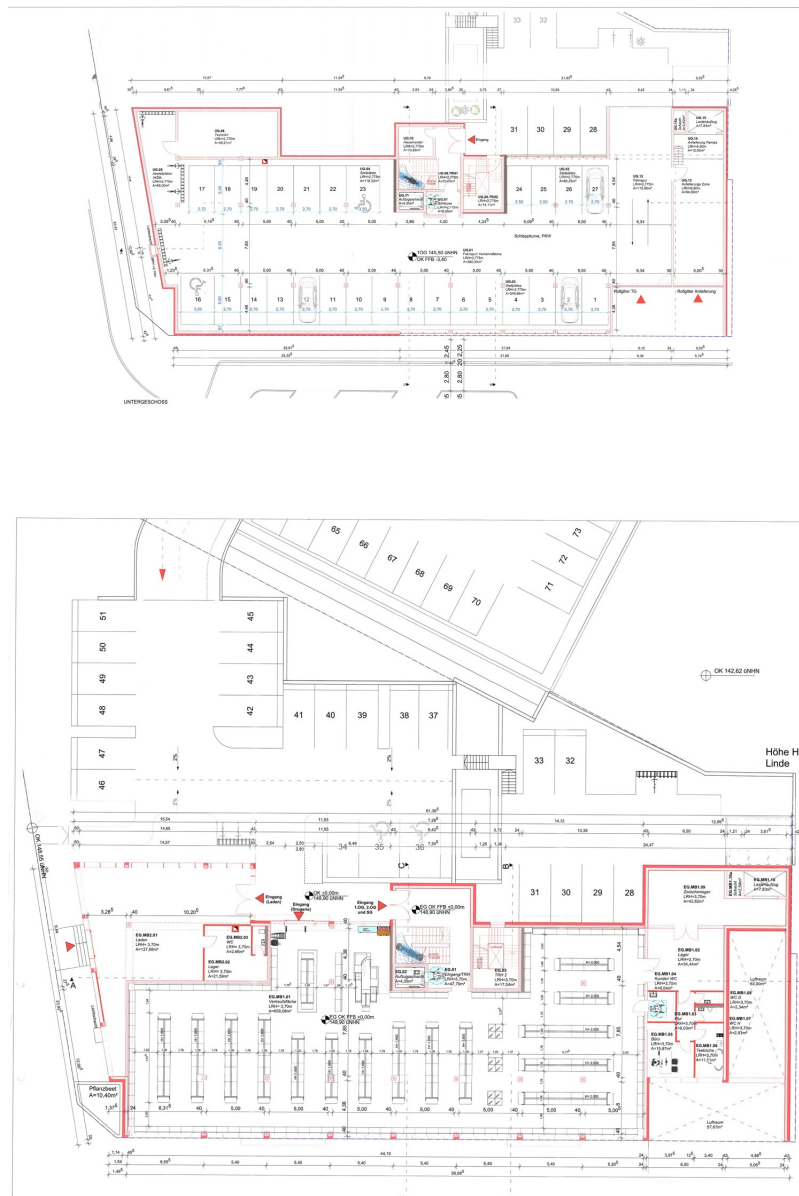
**CODE DU BIEN: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

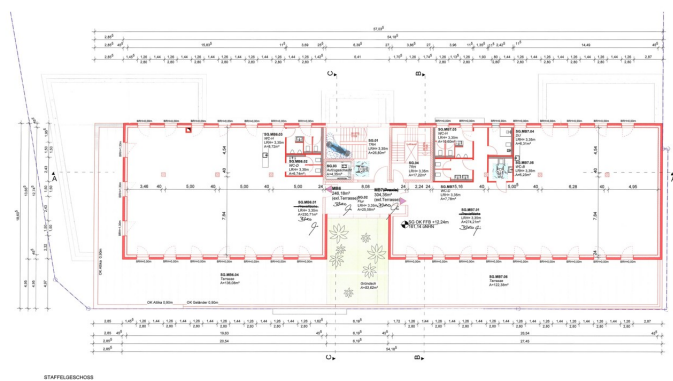
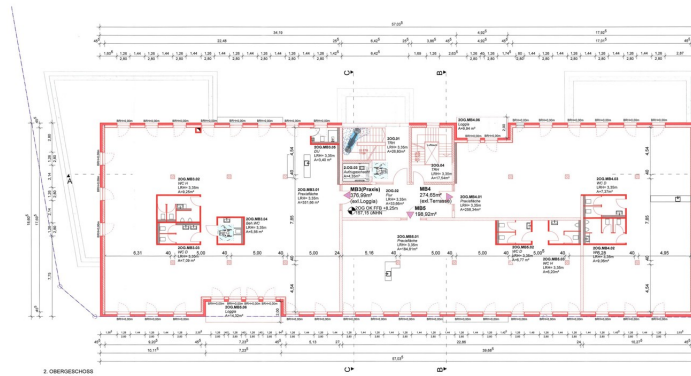
# La propriété



CODE DU BIEN: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Une première impression

Ce terrain de premier choix est l'emplacement idéal pour votre immeuble d'avenir offrant des espaces commerciaux et de bureaux polyvalents. Ce nouvel immeuble, entièrement aménagé, allie design moderne et construction durable et propose des espaces attractifs pour le commerce de détail, les cabinets médicaux et les bureaux. Grâce à la forte croissance économique d'Aschaffenburg et à ses excellentes liaisons avec la région Rhin-Main, une demande soutenue en espaces commerciaux est attendue. Des discussions préliminaires avec des locataires potentiels de renom ont déjà eu lieu. La proximité d'entreprises établies et le développement constant des infrastructures garantissent des perspectives positives pour la valeur à long terme de la propriété. Les biens immobiliers commerciaux situés dans des régions bien desservies et économiquement dynamiques, offrant également un large choix de logements à proximité immédiate, permettent des rendements locatifs attractifs. En bref : la combinaison d'un emplacement stratégique, d'infrastructures performantes et d'un dynamisme économique certain fait de cet investissement un choix rentable et pérenne. Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, riche en potentiel et en charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

**CODE DU BIEN: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Tout sur l'emplacement

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>

**CODE DU BIEN: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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