

Aschaffenburg – Stadtmitte

# Bureau en attique avec vue sur le château – calme et atmosphère au-dessus des toits de la ville

CODE DU BIEN: 25007051

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX DE LOYER: 1.250 EUR • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007051
Étage	4
Pièces	4
Année de construction	1961
Place de stationnement	3 x Duplex, 100 EUR (Location)

Prix de loyer	1.250 EUR
Coûts supplémentaires	200 EUR
Office/Professional practice	Espace de bureau
Surface total	ca. 117 m <sup>2</sup>
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 117 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.04.2035	Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété





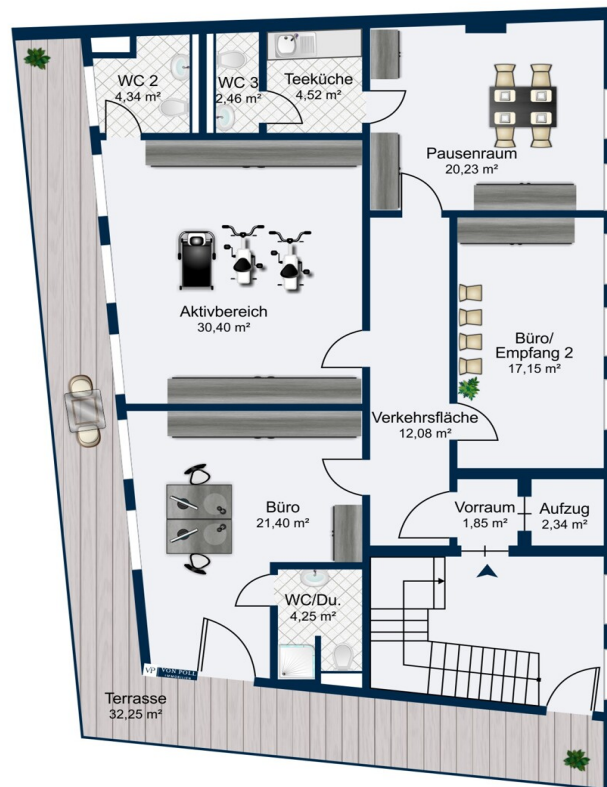
CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## 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: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Une première impression

Travaillez dans un espace inspirant : ce penthouse modernisé, situé en plein cœur de la ville, offre quatre pièces lumineuses et calmes ainsi qu'une terrasse panoramique de 32 m<sup>2</sup> avec une vue imprenable sur le château – idéale pour les réunions, les pauses ou les séminaires. L'étage supérieur a été partiellement rénové en 2019 (sols et murs). De grandes fenêtres à double vitrage baignent la pièce de lumière naturelle et créent une atmosphère agréable. Une kitchenette, des espaces communs bien entretenus et un ascenseur garantissent confort et accessibilité. Grâce à une connexion internet de 100 Mbps et une option fibre optique, tout est connecté. L'emplacement bénéficie d'une excellente accessibilité, d'un grand parking et de nombreux cafés et restaurants à proximité immédiate. Envie d'en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Détails des commodités

- + Penthouse-Büro mit 32 m<sup>2</sup> Terrasse
  - + moderne, helle Räumlichkeiten
  - + zentrale Lage
  - + Doppelverglasung
  - + Teeküche
  - + Duschbad + zwei weitere WC's
  - + Aufzug
  - + Heizung von 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.

CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Tout sur l'emplacement

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>

CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25007051 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## 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)