

Aschaffenburg – Stadtmitte

## Deux étages, une seule image – votre nouveau siège social dans un emplacement de choix

**CODE DU BIEN: 25007052**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX DE LOYER: 2.500 EUR • PIÈCES: 6**

CODE DU BIEN: 25007052 - 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: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007052	Prix de loyer	2.500 EUR
Etage	2	Coûts supplémentaires	500 EUR
Pièces	6	Office/Professional practice	Espace de bureau
Année de construction	1961	Surface total	ca. 283 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	3 x Duplex, 100 EUR (Location)	Modernisation / Rénovation	2019
		État de la propriété	Modernisé
		Technique de construction	massif

**CODE DU BIEN: 25007052 - 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: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007052 - 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: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Une première impression

Cet espace commercial prestigieux, idéalement situé en centre-ville, allie fonctionnalité, confort et excellente accessibilité – parfait pour des bureaux modernes, un cabinet médical ou un cabinet de conseil. Construit initialement en 1961 et entièrement rénové en 2019, l'immeuble occupe les deuxième et troisième étages et offre environ 283 m<sup>2</sup> de surface utile, avec des pièces spacieuses et modulables. De grandes fenêtres baignent les espaces de travail de lumière naturelle et créent une atmosphère agréable. Chaque étage dispose de sa propre kitchenette et de sanitaires modernes, permettant une utilisation partagée ou individuelle. Lors de la rénovation, les systèmes électriques, les fluides et le chauffage ont été entièrement renouvelés. Une connexion internet de 100 Mbps est disponible ; la fibre optique peut être commandée gratuitement jusqu'au 13 mars 2026 – garantissant ainsi un environnement de travail pérenne et à la pointe de la technologie. Un ascenseur permet un accès adapté aux personnes à mobilité réduite aux deux étages. L'emplacement bénéficie d'excellentes liaisons de transports en commun et de la proximité des commerces et restaurants de la Herstallstrasse. Vous souhaitez 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: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Détails des commodités

- + 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.

**CODE DU BIEN: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffenburger 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: 25007052 - 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: 25007052 - 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)