

Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

# Ihre großzügige Praxisetage: Platz für Visionen und Entwicklung

????????? ??????????: 25007063

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 290.000 EUR • ??????: 10

??????? ?????????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

?? ??? ??????

|                      |          |                              |                                                                                       |
|----------------------|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 25007063 | ????? ???????                | 290.000 EUR                                                                           |
| ?????????            | 10       | ???????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 1992     |                              |                                                                                       |
|                      |          | ????????? ??????             | ca. 138 m <sup>2</sup>                                                                |
|                      |          | ?????????<br>??????????????  | ???????                                                                               |
|                      |          | ????????????? ??????         | ca. 138 m <sup>2</sup>                                                                |
|                      |          | ?????????????????<br>??????? | ca. 138 m <sup>2</sup>                                                                |

??????? ?????????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

????????????? ??????????

|                  |            |                  |           |
|------------------|------------|------------------|-----------|
| ???? ??????????? | ?????      | ???????????????? | VERBRAUCH |
| ????????????     | 07.12.2035 | ??????????       |           |
| ???????????????? |            | ???? ??????????? | 1992      |
| ?????? ??        |            | ???????? ?? ??   |           |
|                  |            | ??????????       |           |
|                  |            | ??????????????   |           |

??????? ?????????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

?? ????????



??????? ?????????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

?? ????????



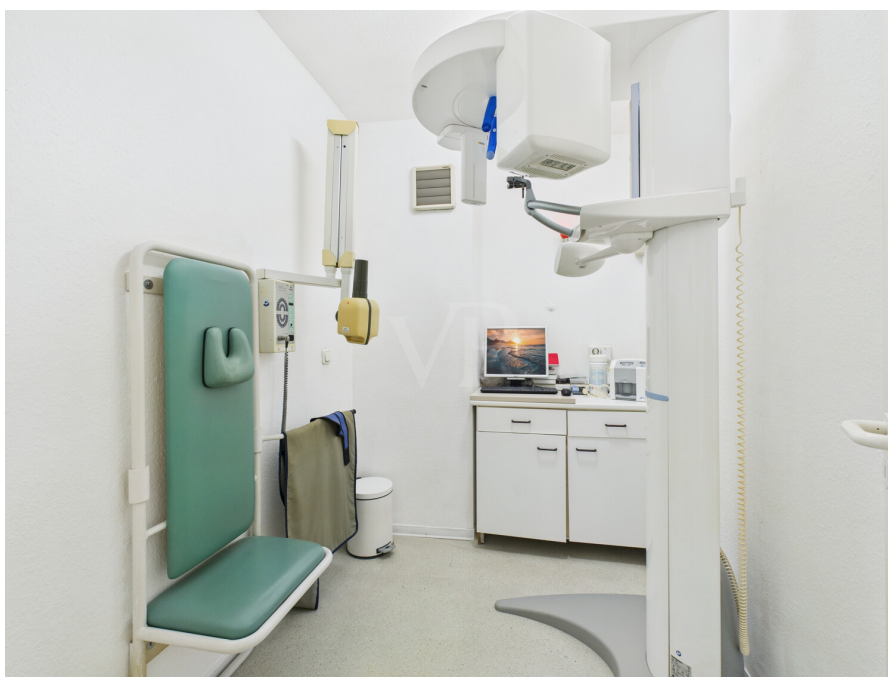
??????? ???????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

?? ????????



??????? ???????? : 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

?? ????????



??????? ?????????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

?? ????????



??????? ?????????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

?? ????????



??????? ?????????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## ??? ?????? ??????????

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!

??????? ???????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## ??? ??? ??? ???????????

Waldaschaff präsentiert sich als eine kleine, industriell geprägte Gemeinde in Bayern mit rund 4.300 Einwohnern und einer stabilen Bevölkerungsentwicklung. Die hervorragende Lage nahe der Autobahn A3 ermöglicht eine exzellente Verkehrsanbindung an die wirtschaftlich bedeutenden Zentren Aschaffenburg, Frankfurt und Würzburg. Diese Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und sichert eine nachhaltige Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Die Verlegung der Autobahn hat zudem die Wohnqualität durch eine spürbare Reduzierung von Lärm und Emissionen deutlich verbessert. Die Immobilienpreise bewegen sich im oberen Segment des ländlich-suburbanen Marktes der Region Aschaffenburg, was eine solide Wertbasis für Investitionen darstellt.

Die Gemeinde Waldaschaff selbst besticht durch eine etablierte Infrastruktur und eine moderate wirtschaftliche Diversifizierung, insbesondere durch ansässige Industrieunternehmen wie die Waldaschaff Automotive GmbH. Die Nähe zu Aschaffenburg und Frankfurt sowie die verbesserte Verkehrsanbindung durch die Autobahnverlegung erhöhen die Standortattraktivität weiter. Trotz einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bietet der Ort eine ruhige und sichere Wohnumgebung mit stabiler Beschäftigungslage, was für Investoren ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnqualität und wirtschaftlicher Stabilität gewährleistet.

Das Angebot an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Für den täglichen Bedarf stehen moderne Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount in etwa 22 Minuten Fußweg zur Verfügung. Gesundheitsdienstleistungen sind mit Apotheken wie der Aschaffapothke, die in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie weiteren Fachärzten und Kliniken in der nahen Umgebung gut abgedeckt. Die Bildungsinfrastruktur ist mit Grund- und Mittelschulen in nur 5 Minuten Fußweg hervorragend aufgestellt und sichert eine langfristige Attraktivität für Familien und Pendler gleichermaßen. Freizeit- und Sporteinrichtungen wie der Spielplatz Underdorf oder die Turnhalle Waldaschaff sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und tragen zu einer ausgewogenen Work-Life-Balance bei. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 4 bis 5 Minuten Fußweg gewährleistet, während die nächsten Bahnhöfe in Laufach und Hösbach innerhalb von circa 56 bis 75 Minuten zu Fuß erreichbar sind, was die Mobilität zusätzlich unterstützt.

Für den Investor bietet Waldaschaff somit ein defensives und einkommensorientiertes Potenzial mit stabiler Nachfrage aus dem Pendlersegment und einer soliden regionalen

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.

??????? ?????????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

?????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 151.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 12.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

??????? ?????????: 25007063 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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