

Aschaffenburg – Stadtmitte

# Zwei Etagen, ein Auftritt – Ihr neuer Firmensitz in Bestlage

????????? ??????????: 25007052

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????????: 2.500 EUR • ?????????: 6

???????? ?????????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

?? ??? ??????

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25007052                             |
| ???????             | 2                                    |
| ????????            | 6                                    |
| ???? ?????????????  | 1961                                 |
| ????? ????????????? | 3 x ??????, 100 EUR<br>(???????????) |

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| ???? ??????????                | 2.500 EUR              |
| ??????????                     | 500 EUR                |
| ????????                       |                        |
| ???????? /<br>???????????????? | ????? ?????????        |
| ????????                       |                        |
| ????????? ??????               | ca. 283 m <sup>2</sup> |
| ???? ?????????????             | 2019                   |
| ????????                       | ??????                 |
| ????????????                   |                        |

??????? ?????????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

|                    |            |                      |        |
|--------------------|------------|----------------------|--------|
| ???? ????????????  | ??????     | ??????????????????   | BEDARF |
| ??????????????     | 24.04.2035 | ??????????????       |        |
| ?????????????????? |            | ????? ?????????????? | 1961   |
| ???????? ???       |            | ?????????? ?? ??     |        |
|                    |            | ??????????????       |        |
|                    |            | ??????????????????   |        |

???????? ?????????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

?? ?????????



???????? ?????????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

?? ????????





??????? ?????????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

?? ????????



??????? ?????????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ????????





???????? ?????????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ???????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

Diese repräsentative Gewerbefläche in zentraler Lage vereint Funktionalität, Komfort und eine hervorragende Erreichbarkeit – ideal für moderne Büro-, Praxis- oder Beratungsnutzung.

Das Gebäude, ursprünglich 1961 errichtet und 2019 umfassend modernisiert, erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss und bietet insgesamt ca. 283 m² Nutzfläche mit großzügig geschnittenen, flexibel nutzbaren Räumen.

Große Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Arbeitsbereiche und ein angenehmes Raumgefühl. Jede Etage verfügt über eine eigene Teeküche und moderne Sanitärräume, was sowohl eine gemeinsame als auch eine getrennte Nutzung ermöglicht.

Im Zuge der Modernisierung wurden Elektrik, Haustechnik und Wärmeerzeuger vollständig erneuert. Eine 100 Mbit-Internetverbindung ist vorhanden; Glasfaser kann bis 13.03.2026 kostenfrei bestellt werden – für zukunftsicheres Arbeiten auf hohem technischen Niveau.

Ein Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang zu beiden Etagen. Die Lage überzeugt durch ihre exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in der Herstattstraße.

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!

??????? ???????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

- + 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.

??????? ?????????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

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>

??????? ?????????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 173.60 kwh/(m²\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 17.50 kwh/(m²\*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.

???????? ??????????: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

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

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)