

Aschaffenburg – Stadtmitte

## Lichtdurchflutetes Arbeiten mit Expansionsmöglichkeit im Zentrum

?????? ??????: 25007049

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



???? ??????: 1.250 EUR • ??????: 3

???????? ?????: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

???????? ?????: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25007049
???????	2
?????????	3
????? ????????????	1961
????? ????????????	3 x ??????, 100 EUR (?????????)

????? ??????????	1.250 EUR
???????????	250 EUR
?????????	
???????? / ???????????????	????? ??????????
???????????	
????????? ????????	ca. 135 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2019
?????????	???????
???????????	

???????? ?????: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

???? ?????	?????
???????????	24.04.2035
???????????????	
?????? ???	

?????????????????	BEDARF
???????????	
???? ?????	1961
?????? ?? ??	
???????????	
?????????????????	

???????? ?????: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ???????



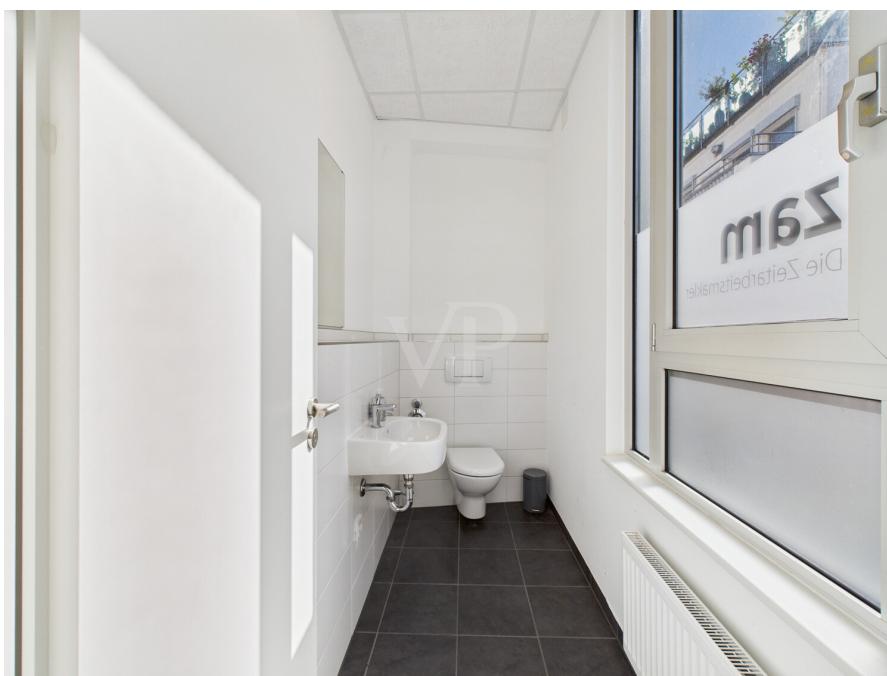
???????? ?????: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ??????



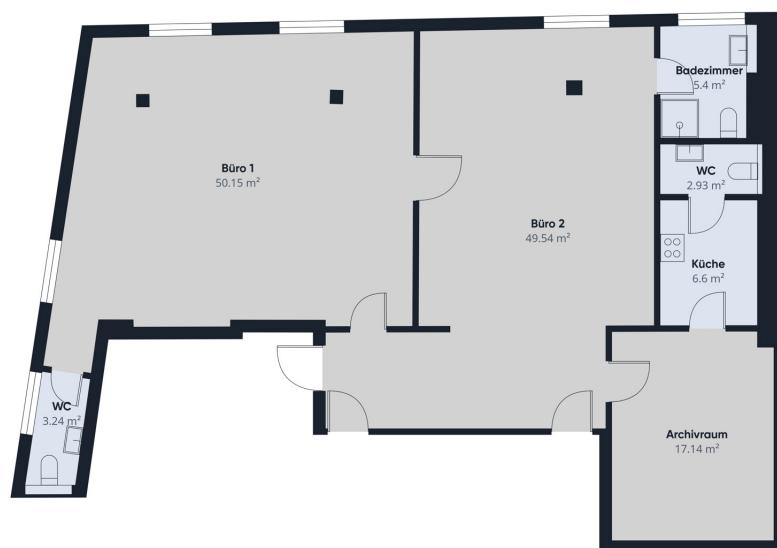
???????? ?????: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ??????



???????? ?????: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

???????



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

???????? ?????: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## ??? ????

Diese ansprechende Gewerbefläche im Herzen einer gewachsenen Nachbarschaft vereint Funktionalität, Komfort und eine hervorragende Lage.

Das Gebäude, ursprünglich 1961 errichtet und 2019 umfassend modernisiert, bietet auf rund 135 m<sup>2</sup> drei großzügige, flexibel nutzbare Räume – ideal für Büro-, Praxis- oder Beratungszwecke.

Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Arbeitsbereiche und ein angenehmes Raumgefühl. Eine separate Teeküche und moderne Sanitärräume runden das Angebot ab.

Im Rahmen der Sanierung wurden Elektrik und Haustechnik vollständig erneuert; der Wärmeerzeuger stammt ebenfalls aus dem Jahr 2019. Die aktuelle 100 Mbit-Internetverbindung ermöglicht reibungsloses Arbeiten, und dank der Möglichkeit, Glasfaser bis 13.03.2026 kostenfrei zu bestellen, ist auch Ihre digitale Zukunft gesichert.

Die Immobilie überzeugt zudem durch ihre ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Ein Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang.

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!

???????? ?????: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

- + moderne, helle Räumlichkeiten
  - + zentrale Lage
  - + Dreifachverglasung
  - + moderne Küchenzeile
  - + renovierte Sanitärräume
  - + Aufzug
  - + Heizung und Elektrik Stand 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.
- Optional kann gegen Aufpreis auch das darüber liegende Geschoss angemietet werden, welches durch eine innenliegende Treppe direkt angebunden ist.

???????? ?????: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

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>

???????? ?????: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25007049 - 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)