

Aschaffenburg – Stadtmitte

# Rugalmas munkavégzés bővítési lehetőségekkel a központban

VP azonosító: 25007050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



BÉRLETI DÍJ: 1.350 EUR • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Áttekintés

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| VP azonosító             | 25007050                        |
| Emelet                   | 3                               |
| Szobák                   | 3                               |
| Építés éve               | 1961                            |
| Parkolási<br>lehetőségek | 3 x Kettos, 100 EUR<br>(Bérlés) |

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Bérleti díj                 | 1.350 EUR              |
| További költségek           | 250 EUR                |
| Iroda/rendel?               | Irodafelület           |
| Teljes terület              | ca. 148 m <sup>2</sup> |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2019                   |
| Az ingatlan állapota        | Korszerusített         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                |

VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |            |                                          |                         |
|----------------------------------------------|------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz        | Energiatanúsítvány                       | Energetikai tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 24.04.2035 | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1961                    |

VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az első benyomás

Ez a vonzó üzlethelyiség egy jól bevált környék szívében ötvözi a funkcionalitást, a kényelmet és a kiváló elhelyezkedést. Az eredetileg 1961-ben épült és 2019-ben átfogóan felújított épület körülbelül 135 m<sup>2</sup>-es területet kínál három tágas, rugalmasan alakítható helyiséggel – ideális irodának, orvosi rendelőnek vagy konzultációs célra. A nagy ablakok világos munkaterületet és kellemes légkört biztosítanak. Külön konyhasarok és modern fürdőszobák teszik teljessé a kínálatot. A felújítás magában foglalta az elektromos és épületgépészeti rendszerek teljes átalakítását; a fűtési rendszer is 2019-ből származik. A jelenlegi 100 Mbps internetkapcsolat zökkenőmentes munkát tesz lehetővé, és a 2026. március 13-ig ingyenesen rendelhető optikai kábelnek köszönhetően digitális jövője biztosított. Az ingatlan kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal és üzletek, éttermek közelségével is büszkélkedhet. A lift akadálymentes hozzáférést biztosít. Érdeklí, hogy többet megtudjon erről az ígéretes befektetésről, annak lehetőségeiről és varázsáról? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Részletes felszereltség

- + moderne, helle Räumlichkeiten
  - + zentrale Lage
  - + Dreifachverglasung
  - + moderne Küchenzeile
  - + 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.

Optional kann gegen Aufpreis auch das darunter liegende Geschoss angemietet werden, welches durch eine innenliegende Treppe direkt angebunden ist.

VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Minden a helyszínról

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>

VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25007050 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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