

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Nuova costruzione di un edificio con spazi commerciali, studi medici e uffici

**Codice oggetto: 25007006**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.900.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.800 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007006	Prezzo d'acquisto	2.900.000 EUR
Garage/Posto auto	55 x superficie libera, 31 x Parcheggio interrato	Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 925.36 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 4883 m <sup>2</sup>

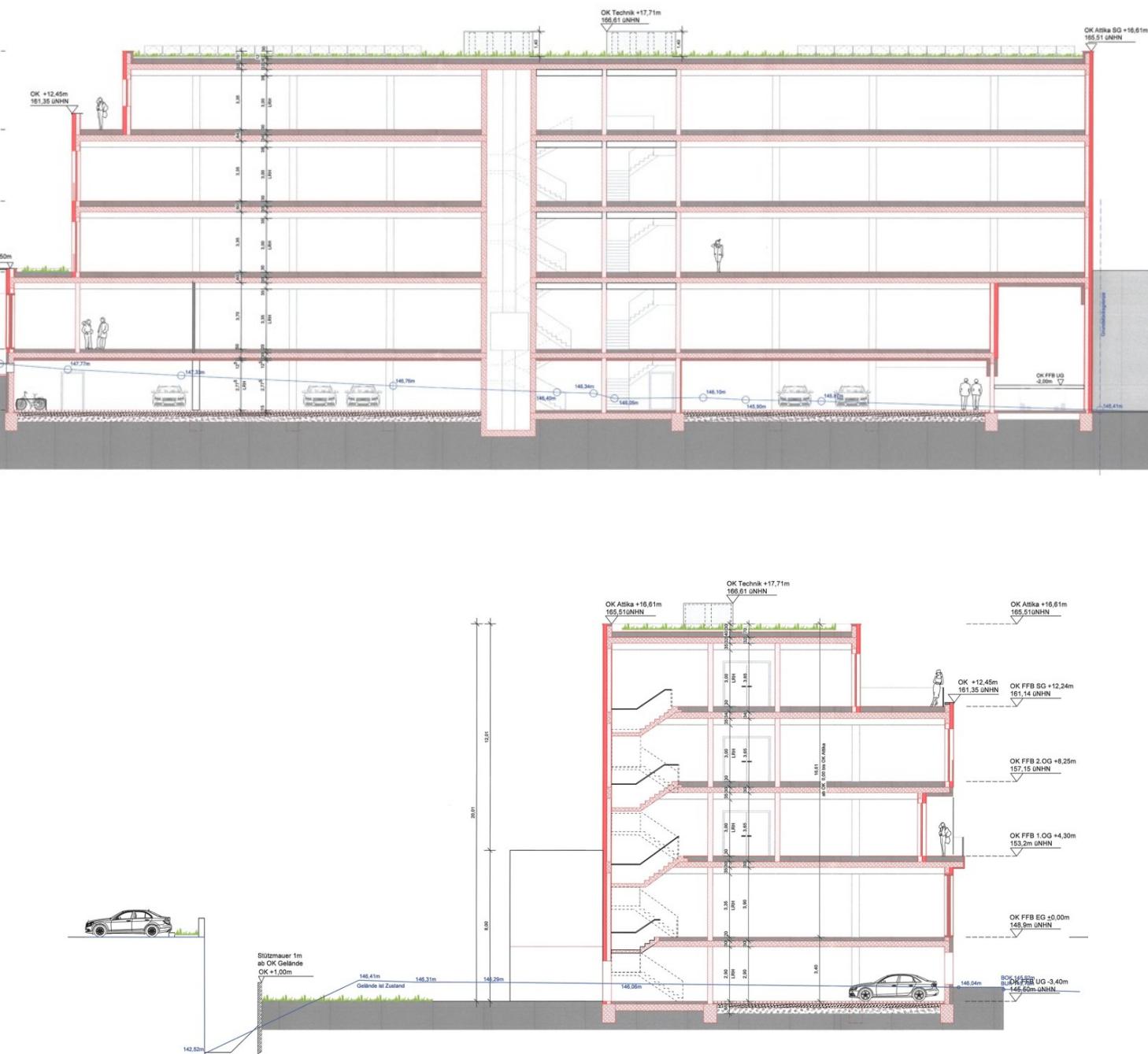
Codice oggetto: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà



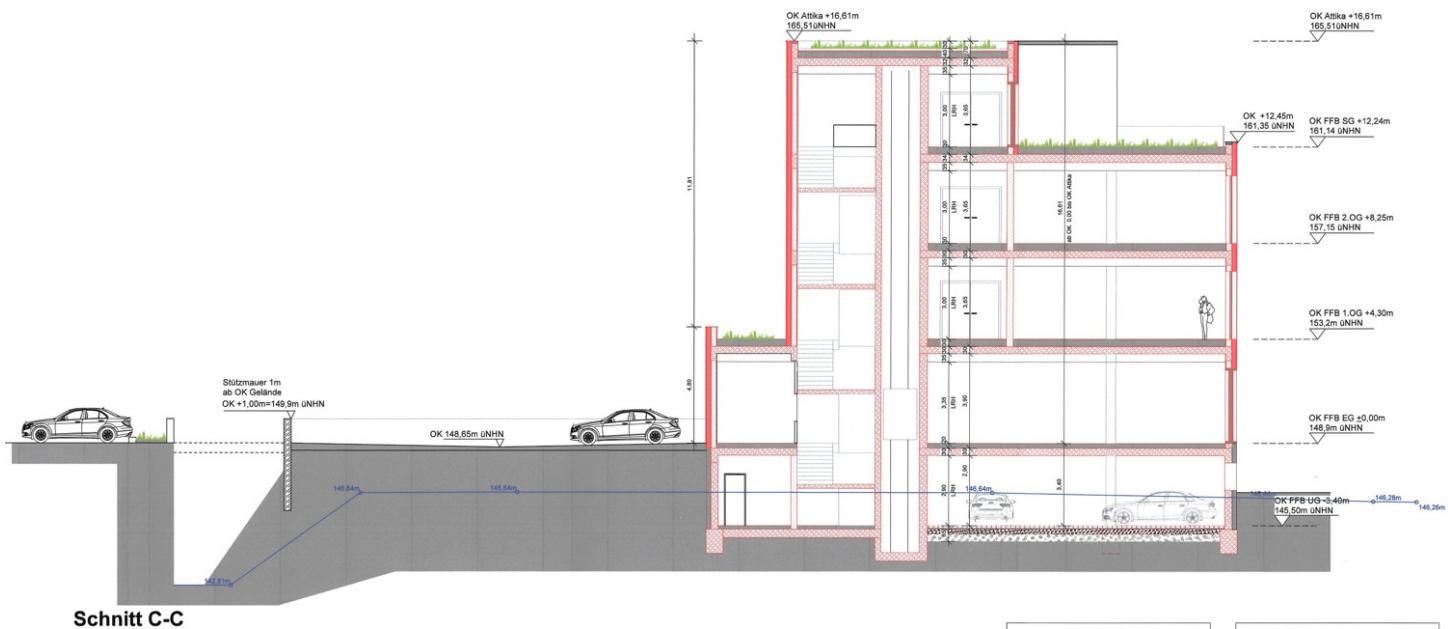
Codice oggetto: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà



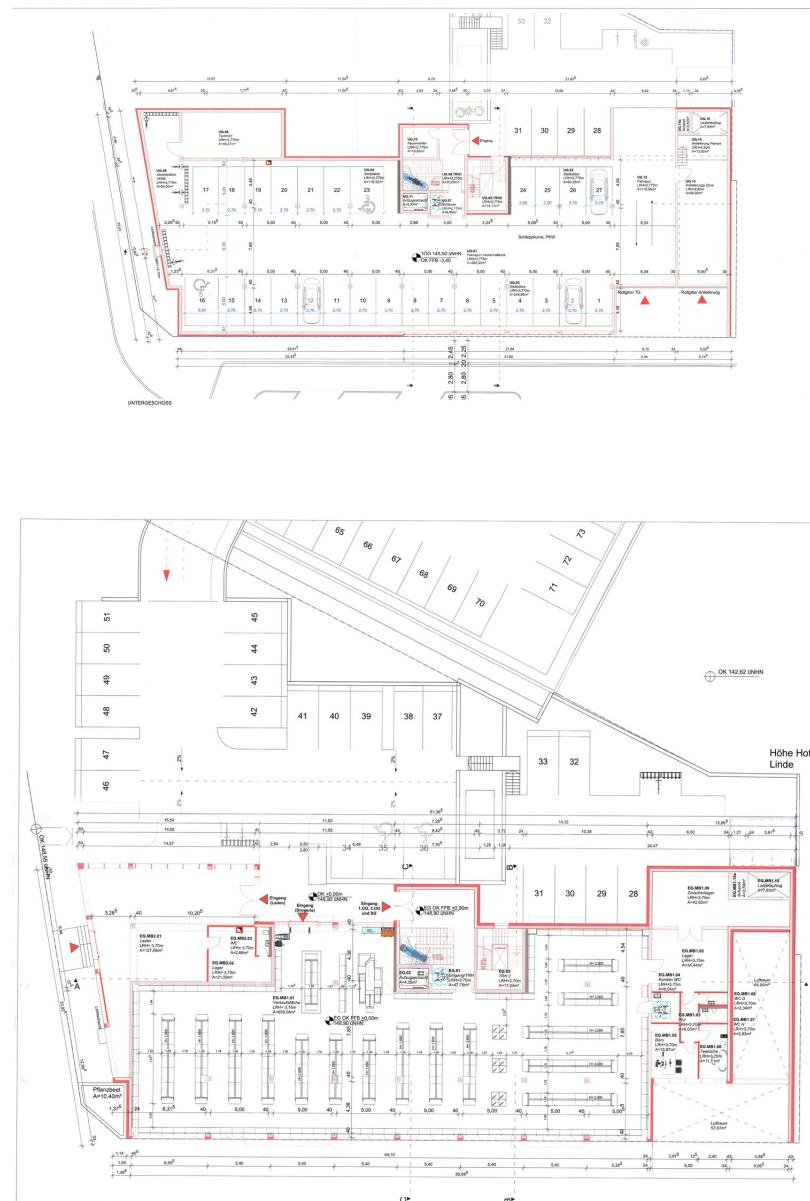
Codice oggetto: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

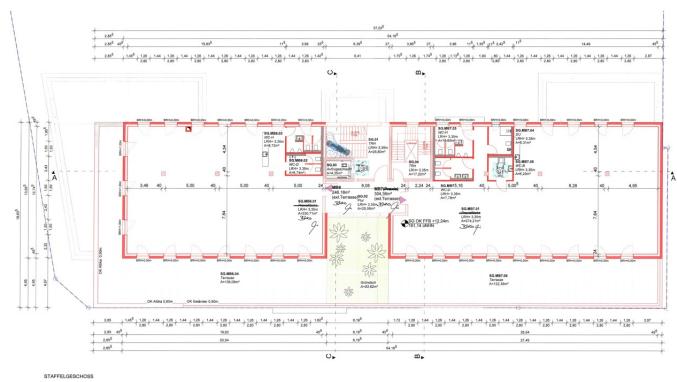
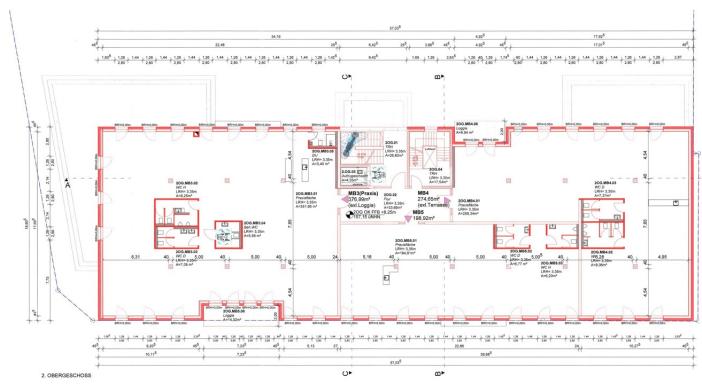
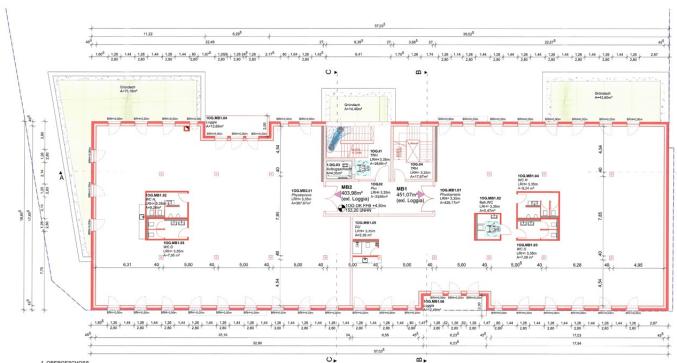
## La proprietà



Codice oggetto: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# Planimetrie





**Codice oggetto: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Una prima impressione

Questo immobile di pregio è la posizione ideale per il vostro edificio lungimirante, con spazi commerciali e uffici versatili. Il nuovo edificio, completamente progettato, combina un design moderno con un'edilizia sostenibile e offre spazi interessanti per negozi, studi medici e uffici. Grazie alla forte crescita economica di Aschaffenburg e agli ottimi collegamenti con la regione del Reno-Meno, si prevede una domanda stabile di spazi commerciali. I primi colloqui con potenziali inquilini affidabili sono già stati avviati. La vicinanza ad aziende affermate e l'infrastruttura in continua espansione garantiscono prospettive positive per il valore a lungo termine dell'immobile. Gli immobili commerciali in regioni ben collegate ed economicamente forti, che offrono anche ampi spazi residenziali nelle immediate vicinanze, consentono rendimenti locativi interessanti. In breve: la combinazione di posizione, infrastrutture e dinamismo economico rende questa una scelta redditizia e a prova di futuro per gli investitori. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento con il suo notevole potenziale e il suo fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

**Codice oggetto: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## **Dettagli dei servizi**

- geplante Bauweise & Materialien:

massive Kalksandstein-Außenwände mit Wärmedämm-Verbundsystem,  
Stahlbetondecken mit abgehängten Decken, nicht tragende Innenwände in  
Trockenbauweise

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz:

Beheizung durch eine Wärmepumpe mit Außengerät in der Außenanlage, moderne  
Lüftungstechnik, PV-Module auf dem Dach sowie ein begrüntes Flachdach für  
ökologischen Mehrwert

Verkehrsanbindung:

direkte Erschließung des Untergeschosses über die eine angrenzende Straße,  
zusätzliche Parkflächen auf dem angrenzenden Grundstück

**Codice oggetto: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in einer der TOP Gewerbegebiete Aschaffenburgs. Der Stadtteil ist durch eine hervorragende Anbindung nur gut 10 Minuten vom Zentrum entfernt, das angrenzende Landschaftsschutzgebiet liegt zu gleich nur wenige Fußminuten direkt vor Ihrer Haustüre.

Aschaffenburg zeichnet sich durch die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und 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>

Codice oggetto: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**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.

**Codice oggetto: 25007006 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg  
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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