

Aschaffenburg – Stadtmitte

## Due piani, un aspetto: la nuova sede aziendale in una posizione privilegiata

Codice oggetto: 25007052

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'AFFITTO: 2.500 EUR • VANI: 6

Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007052	Prezzo d'affitto	2.500 EUR
Piano	2	Costi aggiuntivi	500 EUR
Vani	6	Ufficio/studio	Spazio ufficio
Anno di costruzione	1961	Superficie commerciale	ca. 283 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	3 x Duplex, 100 EUR (Affitto)	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
		Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	24.04.2035	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La proprietà





Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittle

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Una prima impressione

Questo prestigioso spazio commerciale in posizione centrale coniuga funzionalità, comfort e un'eccellente accessibilità, ideale per uffici moderni, studi medici o consulenze. Costruito originariamente nel 1961 e completamente ristrutturato nel 2019, l'edificio si estende al secondo e al terzo piano e offre circa 283 m<sup>2</sup> di superficie utile con ambienti flessibili e dalle dimensioni generose. Le ampie finestre creano spazi di lavoro luminosi e un'atmosfera piacevole. Ogni piano dispone di un angolo cottura e di servizi igienici moderni, consentendo sia l'uso condiviso che separato. Durante la ristrutturazione, l'impianto elettrico, i servizi e l'impianto di riscaldamento sono stati completamente rinnovati. È disponibile una connessione internet a 100 Mbps; la fibra ottica può essere ordinata gratuitamente fino al 13 marzo 2026, garantendo un lavoro a prova di futuro ad alto livello tecnologico. Un ascensore garantisce l'accesso senza barriere architettoniche a entrambi i piani. La posizione vanta ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e la vicinanza a negozi e ristoranti in Herstattstrasse. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento dal grande potenziale e dal fascino ineguagliabile? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Dettagli dei servizi

- + 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.

**Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Tutto sulla posizione

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>

Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25007052 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## 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)