

Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim

# Industriehalle mit Büroräumen auf zwei Etagen, Luftwärmepumpe und PV-Anlage

Número da propriedade: 26007048

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PREÇO DE COMPRA: 1.490.000 EUR • ÁREA DO TERRENO: 1.448 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim -  
Schweinheim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26007048	Preço de compra	1.490.000 EUR
Ano de construção	2007	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	10 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5 x Garagem	Área total	ca. 643 m <sup>2</sup>
		Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 643.15 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 643 m <sup>2</sup>
		Espaço de escritório	ca. 299 m <sup>2</sup>
		Móveis	Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim -  
Schweinheim

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	17.06.2036	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim -  
Schweinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim -  
Schweinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim -  
Schweinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim -  
Schweinheim

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim -  
Schweinheim**

## **Uma primeira impressão**

**Die Industriehalle mit angrenzendem Bürokomplex auf zwei Etagen, sowie zugehöriger Freifläche verbindet gewerbliche Präsenz mit einem gepflegten Auftritt in einem äußerst beliebten Gewerbegebiet.**

**Die Fertigstellung im Jahr 2007 bedeutet für das Ensemble eine zeitgemäße Ausstattung für Gewerbetreibende, die ein modernes und zukunftsorientiertes Umfeld suchen.**

**Die Halle ist auf die Anforderungen von Lager, Produktion sowie Verwaltung ausgerichtet, und kann bei Bedarf noch um eine Eignerwohnung ergänzt werden.**

**Die Freifläche ergänzt die Halle auf großzügige und pflegeleichte Weise. Sie schafft großzügigen Raum für Logistik, Kundenverkehr und Parkmöglichkeiten.**

**Bemerkenswert ist der äußerst gepflegte Zustand, Das Objekt wirkt zudem nicht beliebig, sondern verankert den Standort mit einer sachlichen, beständigen Präsenz.**

**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!**

**Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim -  
Schweinheim**

## **Detalhes do equipamento**

- + **20,68 kW/h PV-Anlage mit lukrativer Einspeisevergütung bis zum Jahr 2030**
  - + **Luft-Luft-Wärmepumpe**
  - + **zwei Kühllhäuser**
  - + **drei automatische Rolltore**
  - + **Büroräume vollklimatisiert**
  - + **Waschplatz im Hof**
  - + **Netzwerkverkabelung mit klimatisiertem Serverraum**
  - + **Aufenthaltsraum für Mitarbeiter**
  - + **Besprechungsraum mit Küchenzeile**
- u.v.m.**

**Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim - Schweinheim**

## **Tudo sobre a localização**

Aschaffenburg-Schweinheim besticht als ein etablierter und stabiler Wohnstandort in einer bayerischen Mittelstadt, der durch seine solide demografische Struktur und eine verlässliche Infrastruktur überzeugt. Die Immobilienpreise bewegen sich auf moderatem Niveau, was in Kombination mit einem leichten Rückgang von rund 1,8 % im Jahresvergleich eine gesunde Marktberreinigung widerspiegelt. Diese Rahmenbedingungen schaffen eine attraktive Ausgangslage für Investoren, die Wert auf langfristige Wertstabilität und ein geringes Risiko legen. Die wirtschaftliche Basis der Region ist solide, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht und eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum gewährleistet.

Schweinheim präsentiert sich als ein begehrter Submarkt innerhalb Aschaffenburgs, der insbesondere durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Lage eignet sich hervorragend für Eigentümer, die auf eine defensive Kapitalanlage setzen und Wert auf eine stabile, lebenswerte Umgebung legen. Die Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreichen die Attraktivität des Viertels und fördern eine kontinuierliche Nachfrage.

Das Angebot an Infrastruktur und Nahversorgung in Schweinheim ist umfassend und vielfältig. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte wie Penny und Aldi Süd in fußläufiger Entfernung von etwa 13 bis 19 Minuten bereit, ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis. Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Fachärzten, Apotheken und Kliniken in einem Radius von bis zu 4 Kilometern gewährleistet, wobei die wichtigsten Ärzte und Apotheken bereits in rund 12 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Bildungsinstitutionen vom Kindergarten über Grund- und Mittelschulen bis hin zu weiterführenden Schulen und der Technischen Hochschule Aschaffenburg sind ebenfalls gut angebunden und liegen zwischen 15 und 42 Minuten zu Fuß entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, etwa 2 bis 3 Minuten zu Fuß, sowie den Bahnhof Aschaffenburg Süd in rund 30 Minuten Fußweg gewährleistet, was eine flexible Mobilität sicherstellt. Freizeitangebote wie der Patrick-Göhler-Haus und der BSC mit vielfältigen Sportmöglichkeiten befinden sich in nur wenigen Gehminuten und bieten eine attraktive Ergänzung zum Wohnumfeld.

**Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim -  
Schweinheim**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26007048 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim -  
Schweinheim**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Alexander Rauh**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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