

**Alzenau - Hörstein**

# Großzügige Werkstatt mit modernen Akzenten und Raum für Visionen

**Objektnummer: 26007023**



**KAUFPREIS: 795.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.454 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein**

## Auf einen Blick

|               |                |
|---------------|----------------|
| Objektnummer  | 26007023       |
| Bezugsfrei ab | 01.04.2026     |
| Baujahr       | 1990           |
| Stellplatz    | 15 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 795.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche               | ca. 708 m <sup>2</sup>                                                    |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Gewerbefläche              | ca. 422.15 m <sup>2</sup>                                                 |
| Vermietbare Fläche         | ca. 708 m <sup>2</sup>                                                    |
| Bürofläche                 | ca. 181 m <sup>2</sup>                                                    |

Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |           |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|-----------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas        | Energieinformationen           | VERBRAUCH |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 22.03.2036 | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1991      |

Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein

## Die Immobilie

### *Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?*



Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,  
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt  
gemeinnützige Vereine.

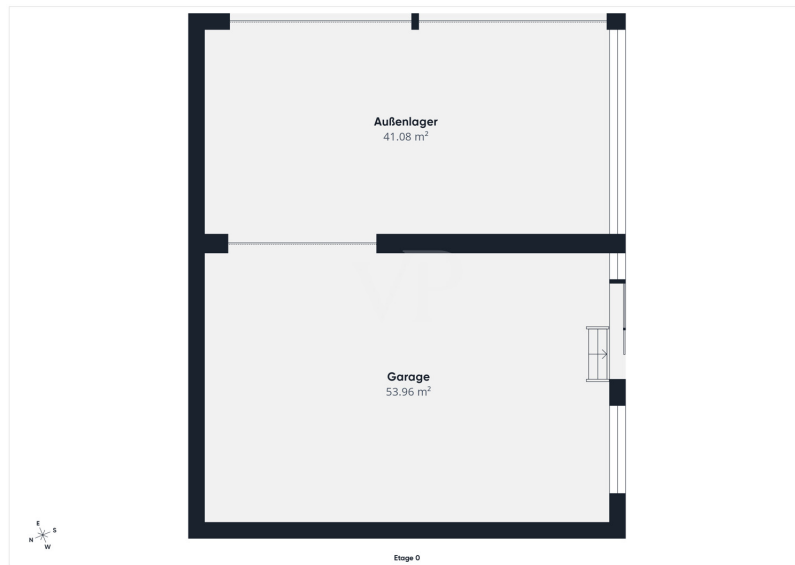
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl  
Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns  
einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*.  
Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und  
wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte  
Freude ist doppelte Freude.



Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Werkstattimmobilie auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.454 m<sup>2</sup>. Die im Jahr 1991 fertiggestellte Halle mit Lager- und Produktionsmöglichkeiten bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch ihre kontinuierliche Instandhaltung sowie zahlreiche Modernisierungen der vergangenen Jahre.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich sowohl als Werkstatt als auch für Lager- und Produktionszwecke. Die Immobilie wurde im Jahr 2015 umfassend modernisiert – besonders hervorzuheben ist dabei die Dachisolation der Büroräume, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Auch die fortlaufende Erweiterung und Modernisierung unterstreicht die besondere Sorgfalt, mit der die Immobilie gepflegt wurde. So wurden im Jahr 2010 eine neue Druckluftleitung installiert und 2011 zusätzliche Flächen (Lagerraum und Werkstatt) überdacht, was den vorhandenen Nutzraum deutlich erweitert.

Ein weiterer Vorteil für zukünftige Eigentümer ist der bevorstehende Glasfaserausbau. Dieser soll bis 17.05.2027 abgeschlossen sein. Sie können also mit einer zukunftsfähigen, schnellen Internetanbindung rechnen, die moderne Arbeitsweisen unterstützt und die Effizienz steigert.

Die Halle ist ideal für Betriebe, die eine Kombination aus Werkstatt, Lager und Büro suchen und auf Entwicklungsperspektiven Wert legen. Auch weitere Arbeitsbereiche, Lagerflächen oder eine flexible Nutzung sind durch die überdachten Zonen möglich.

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!

**Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein**

## **Ausstattung und Details**

- + 2010 neue Druckluftleitung
- + 2011 Überdachung weiterer Flächen (Lagerraum/Werkstatt)
- + 2015 Dachisolation der Büroräume
- + 2018 Umbau Besprechungsraum
- + 2024 neue Eingangtür
- + Der Glasfaserausbau wird lt. Info der Telekom zwischen 25.03.2026 - 17.05.2027 abgeschlossen sein.

**Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein**

## Alles zum Standort

Alzenau besticht als eine wirtschaftlich stabile und familienfreundliche Kleinstadt mit rund 18.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur. Die Nähe zu Frankfurt sowie die hervorragende Verkehrsanbindung über Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr machen die Stadt besonders attraktiv für Pendler und Berufstätige in der Industrie- und Logistikbranche. Die solide Infrastruktur und die niedrige Arbeitslosigkeit unterstreichen die wirtschaftliche Stabilität der Region, während der Immobilienmarkt mit moderater Nachfrage und stabilen Preisen ein verlässliches Umfeld für Investitionen bietet.

Die zentrale Lage Alzenaus ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit zahlreicher infrastruktureller Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen wie die Wasserloser Straße, die in nur einer Minute zu Fuß erreichbar ist, sowie der Busbahnhof Stadtmitte in fünf Minuten Fußweg. Zudem sind die Bahnhöfe Alzenau Burg und Alzenau (Unterfr) in sechs beziehungsweise zehn Minuten bequem zu Fuß erreichbar, was eine ausgezeichnete Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr gewährleistet. Die Autobahnanschlüsse sind ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet.

Für die Nahversorgung stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten wie der EINS-ZWEI-DREI Markt und der Weltladen in nur vier Minuten Fußweg zur Verfügung, während größere Supermärkte wie Edeka in etwa 17 Minuten erreichbar sind. Die gastronomische Vielfalt mit charmanten Cafés und Restaurants wie „Zur Brezel“ oder dem „Alte Post“ lädt zum Verweilen ein und bereichert das Lebensumfeld. Freizeitangebote wie der Generationenpark und verschiedene Sporteinrichtungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Diese Kombination aus stabiler wirtschaftlicher Lage, ausgezeichneter Verkehrsanbindung und vielfältiger Infrastruktur macht Alzenau zu einem besonders attraktiven Standort für Investoren. Die nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Umgebung verspricht eine solide Wertentwicklung und langfristige Sicherheit Ihrer Kapitalanlage. Alzenau bietet somit ideale Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte und renditestarke Immobilieninvestition.

**Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 26007023 - 63755 Alzenau - Hörstein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Alexander Rauh**

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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