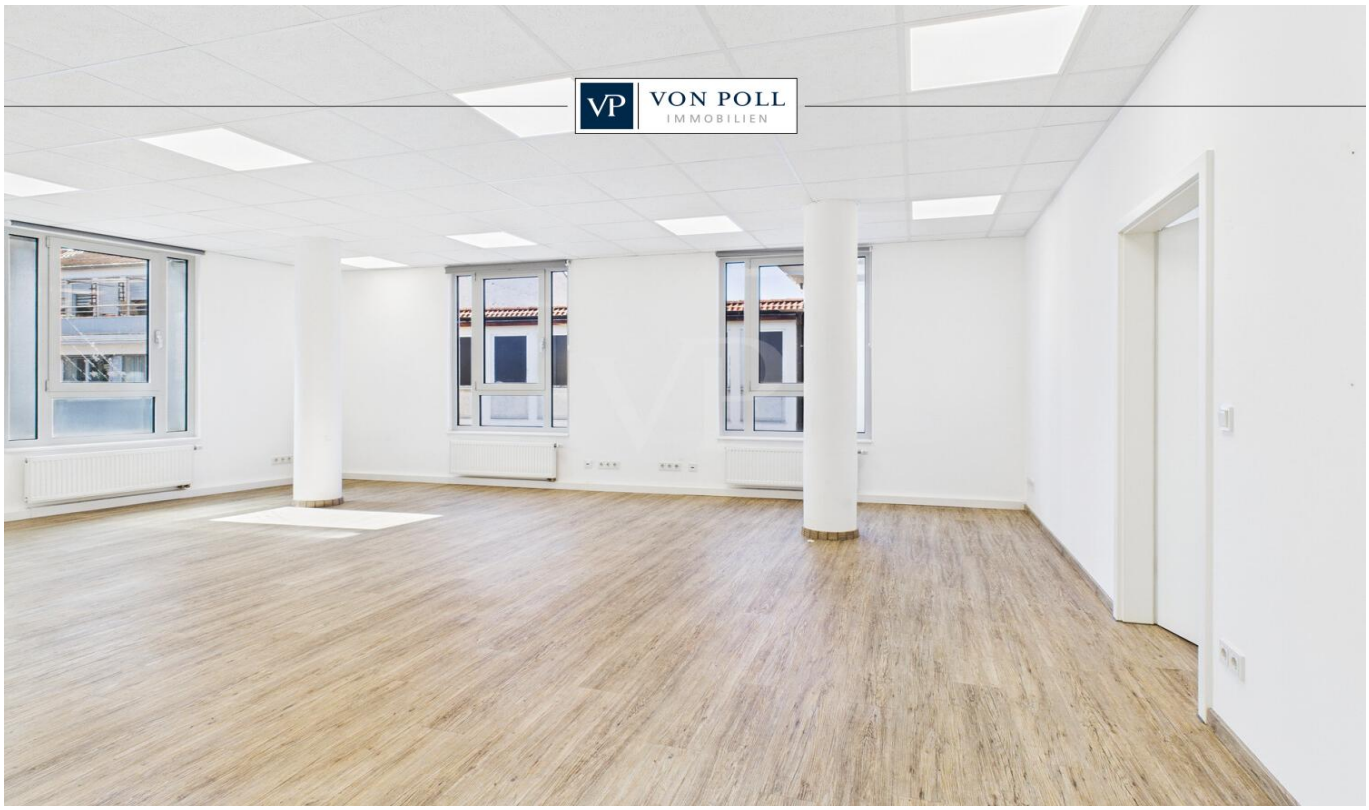
Aschaffenburg – Stadtmitte

Lichtdurchflutetes Arbeiten mit Expansionsmöglichkeit im Zentrum

Objektnummer: 25007049



MIETPREIS: 1.250 EUR • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	25007049
Etage	2
Zimmer	3
Baujahr	1961
Stellplatz	3 x Duplex, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.250 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 135 m²

Objektnummer: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.04.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Gewerbefläche im Herzen einer gewachsenen Nachbarschaft vereint Funktionalität, Komfort und eine hervorragende Lage.

Das Gebäude, ursprünglich 1961 errichtet und 2019 umfassend modernisiert, bietet auf rund 135 m² drei großzügige, flexibel nutzbare Räume – ideal für Büro-, Praxis- oder Beratungszwecke.

Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Arbeitsbereiche und ein angenehmes Raumgefühl. Eine separate Teeküche und moderne Sanitärräume runden das Angebot ab.

Im Rahmen der Sanierung wurden Elektrik und Haustechnik vollständig erneuert; der Wärmeerzeuger stammt ebenfalls aus dem Jahr 2019. Die aktuelle 100 Mbit-Internetverbindung ermöglicht reibungsloses Arbeiten.

Die Immobilie überzeugt zudem durch ihre ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Ein Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang.

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: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Ausstattung und Details

+ moderne, helle Räumlichkeiten
+ zentrale Lage
+ Dreifachverglasung
+ moderne Küchenzeile
+ renovierte Sanitärräume
+ Aufzug
+ Heizung und Elektrik Stand 2019
+ aktuell 100 Mbit/s
+ optional bis zu 3 TG-Stellplätze in der Nähe buchbar
uvm.
Optional kann gegen Aufpreis auch das darüber liegende Geschoss angemietet werden, welches durch eine innenliegende Treppe direkt angebunden ist.

Objektnummer: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffenburger 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

Objektnummer: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25007049 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com