

Aschaffenburg

# Provisionsfreie Büro-/Praxisfläche in Bahnhofsnähe mit Garage und Parkplätzen

Objektnummer: 25007035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 980 EUR

Objektnummer: 25007035 - 63739 Aschaffenburg

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

Objektnummer: 25007035 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick

|              |                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25007035                                                   |
| Etage        | 1                                                          |
| Baujahr      | 1948                                                       |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 50 EUR (Miete), 1 x Garage, 100 EUR (Miete) |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Mietpreis             | 980 EUR   |
| Nebenkosten           | 250 EUR   |
| Büro/Praxen           | Bürohaus  |
| Gesamtfläche          | ca. 97 m² |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Massiv    |
| Vermietbare Fläche    | ca. 97 m² |

Objektnummer: 25007035 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 13.09.2025 | Endenergieverbrauch         | 142.00 kWh/m²a    |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1948              |

Objektnummer: 25007035 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007035 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007035 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007035 - 63739 Aschaffenburg

## 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: 25007035 - 63739 Aschaffenburg

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Büroetage befindet sich in einem 1948 erbauten Gebäude und bietet eine einzigartige Gelegenheit, eine zentrumsnahe Büroimmobilie in bevorzugter Lage zu mieten. Diese Immobilie bietet für den Mieter großes Potenzial, durch gezielte Modernisierungen und Anpassungen eine ansprechende Arbeitsumgebung zu schaffen.

Die gesamte Bürofläche ist großzügig bemessen und bietet mit ihrer durchdachten Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen Ihnen ca. 98 Quadratmeter Fläche zur Verfügung, die sich auf mehrere Büroräume unterschiedlicher Größe sowie großzügige Gemeinschaftsräumlichkeiten verteilen. Die lichtdurchfluteten Räume bieten ideale Bedingungen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre und lassen sich individuell gestalten und einrichten.

Die infrastrukturelle Lage der Büroetage ist ein weiterer Vorteil dieser Immobilie. Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum sind alle wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen leicht erreichbar. Der nahe gelegene Bahnhof garantiert zudem eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden eine große Flexibilität bei der Erreichbarkeit gewährleistet. Auch für den Individualverkehr ist die Immobilie bestens angebunden, da sich in der Umgebung zahlreiche Parkmöglichkeiten (Kurzzeitparkplatz bis zu 2 Stunden direkt gegenüber) befinden.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht dem Normalstandard, was in Verbindung mit dem Baujahr typisch für Objekte dieser Art ist. Dennoch bietet dies dem Käufer die Möglichkeit, die Räume individuell und modern nach eigenen Vorstellungen auszustatten und zu gestalten. Die bestehende Infrastruktur mit Telefon- und Datennetzwerk ist funktional und kann bei Bedarf auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden.

Die Immobilie war bis zuletzt in Nutzung und kann nach einer moderaten Renovierung neuen praktischen Ansprüchen gerecht werden.

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: 25007035 - 63739 Aschaffenburg

## Alles zum Standort

Die fußläufig zu erreichende Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. Hervorzuheben sind die umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die weiterführenden Schulen, die 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: 25007035 - 63739 Aschaffenburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.9.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25007035 - 63739 Aschaffenburg

## 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)