Aschaffenburg

Vielseitig nutzbare, modernisierte Gewerbefläche in heller Atmosphäre

Objektnummer: 26007025



MIETPREIS: 850 EUR • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26007025 - 63739 Aschaffenburg

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

Objektnummer: 26007025 - 63739 Aschaffenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26007025
Zimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Freiplatz, 70 EUR (Miete)

Mietpreis	850 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 93 m²

Objektnummer: 26007025 - 63739 Aschaffenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.11.2030

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	123 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26007025 - 63739 Aschaffenburg

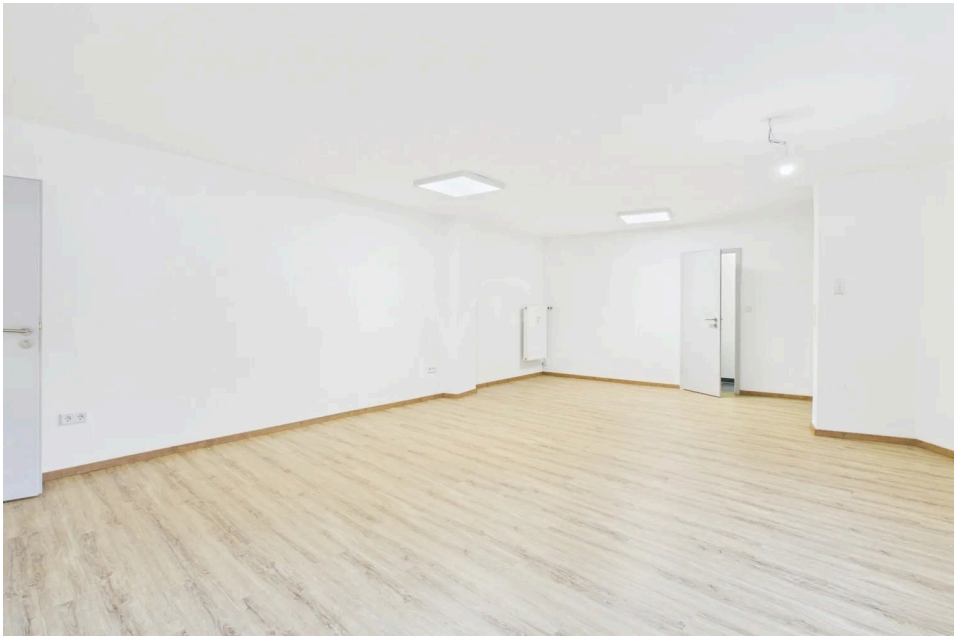
Die Immobilie





Objektnummer: 26007025 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





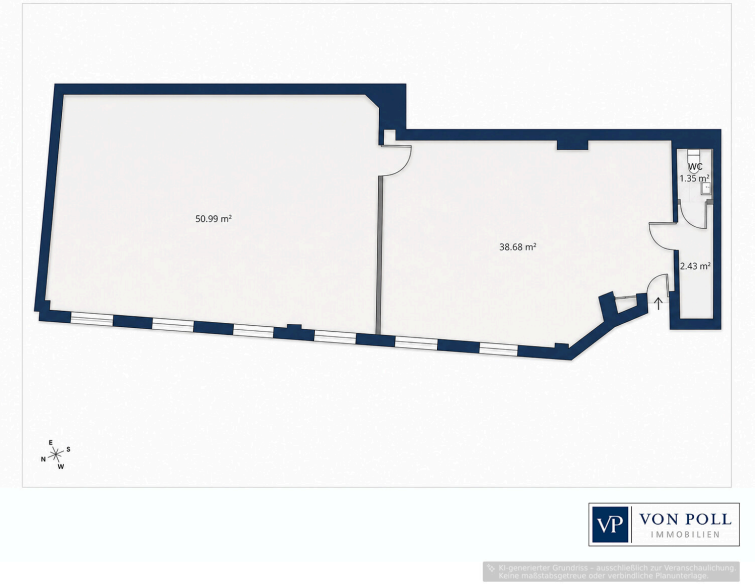
Objektnummer: 26007025 - 63739 Aschaffenburg

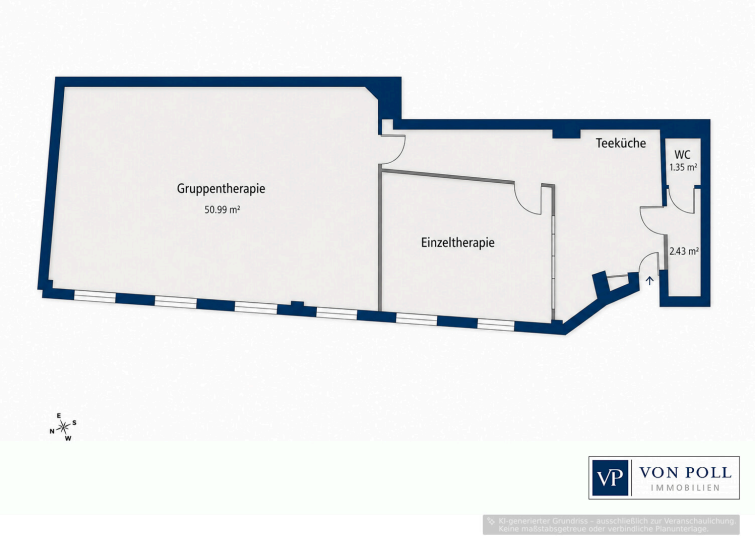
Die Immobilie



Objektnummer: 26007025 - 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: 26007025 - 63739 Aschaffenburg

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Büroetage überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung und hervorragende Lichtverhältnisse. Auf insgesamt ca. 95 m² stehen Ihnen zwei große Büroräume zur Verfügung, die durch ihre offene und freundliche Atmosphäre vielfältige Nutzungskonzepte ermöglichen.

Die Einheit wurde kürzlich modernisiert und präsentiert sich mit hellen Wandflächen, zeitgemäßem Bodenbelag sowie großen Fensterfronten, die für ein angenehmes Arbeitsumfeld mit viel Tageslicht sorgen. Die klare Raumstruktur bietet ideale Voraussetzungen für klassische Büronutzung, Beratungsräume oder kreative Arbeitskonzepte.

Dank der großzügigen Raumdimensionen eignet sich die Fläche nicht nur als Büro, sondern auch hervorragend für alternative Nutzungskonzepte wie:
+ Yoga- oder Bewegungsangebote
+ Coaching- und Seminarflächen
+ Praxis- oder Therapieeinheit
+ Atelier oder Studio

Die Raumaufteilung bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten und kann grundsätzlich individuell angepasst werden. Eine Aufteilung oder Veränderung der bestehenden Flächen ist nach Absprache mit dem Vermieter möglich.

Diese Büroetage bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität, Komfort und vielseitiger Nutzbarkeit – perfekt für Unternehmen oder Selbstständige, die repräsentative und zugleich flexible Räumlichkeiten zur Miete suchen.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Objekt mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26007025 - 63739 Aschaffenburg

Ausstattung und Details

+ sehr helle Räume mit angenehmer Deckenhöhe
+ modernisierte Ausstattung
+ flexible Raumgestaltung möglich
+ Ein Stellplatz im Hof
+ zentrale und dennoch ruhige Lage

Objektnummer: 26007025 - 63739 Aschaffenburg

Alles zum Standort

Aschaffenburg präsentiert sich als eine Stadt mit einer stabilen Bevölkerungszahl von etwa 72.500 bis 73.000 Einwohnern und einer überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsdichte von rund 1.170 Einwohnern pro Quadratkilometer. Diese dichte und zugleich beständige Einwohnerstruktur zeugt von einer lebendigen urbanen Infrastruktur und einem gefestigten Wohnumfeld. Die demografische Entwicklung mit einem Medianalter von 44,2 Jahren und einem wachsenden Anteil älterer Bewohner unterstreicht das Potenzial für eine nachhaltige Nachfrage nach vielfältigen Wohn- und Lebenskonzepten. Die Stadt überzeugt durch ihre ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und regionaler Verbundenheit, was sie zu einem attraktiven Standort für langfristige Immobilieninvestitionen macht.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine exzellente Infrastruktur, die den Wert der Immobilien zusätzlich stabilisiert. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag bereichern und eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Für Investoren besonders relevant ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So sind beispielsweise die Busstationen Freihofsplatz und Sandkirche in nur 2 bis 3 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Bahnhöfe Aschaffenburg Hbf und Aschaffenburg Süd in etwa 10 Minuten zu Fuß zugänglich sind. Diese Verkehrsanbindung sichert eine optimale Erreichbarkeit und macht die Lage auch für Pendler und Berufstätige äußerst attraktiv.

Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, darunter mehrere Supermärkte wie REWE und Esba Frischemarkt, sowie diverse Fachgeschäfte, garantiert eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in nur wenigen Gehminuten. Gesundheitsdienstleistungen sind ebenfalls hervorragend vertreten: Apotheken, Fachärzte, Zahnärzte und sogar Kliniken sind in einem Radius von maximal 16 Minuten zu Fuß erreichbar, was eine verlässliche medizinische Versorgung sicherstellt. Freizeit- und Erholungsangebote wie der Hofgarten Schöntal und verschiedene Sport- und Unterhaltungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe tragen zur Attraktivität der Lage bei und sprechen eine breite Zielgruppe an.

Für Investoren bietet diese Lage eine vielversprechende Kombination aus stabiler Nachfrage, ausgezeichneter Infrastruktur und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, Gesundheitszentren und einem gut ausgebauten Verkehrsnetz schafft eine nachhaltige Wertentwicklungsperspektive. Somit stellt diese Lage in Aschaffenburg eine erstklassige Gelegenheit dar, um in einen zukunftssicheren Immobilienmarkt mit solidem Fundament zu investieren.

Objektnummer: 26007025 - 63739 Aschaffenburg

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: 26007025 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com