

# Exposé

## Stadthaus in Aschaffenburg

### Projekt mit Zukunft in Premiurlage inklusive Schloss- und Mainblick



Objekt-Nr. OM-384217

### Stadthaus

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:  
Emily Stock

63741 Aschaffenburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	2.660,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	11,00	Stellplätze	11
Wohnfläche	245,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser besonderen Immobilie handelt es sich um ein repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus mit hervorragendem Entwicklungspotential (renovierungsbedürftig)

Es eignet sich vor allem für Unternehmer, die sich das Arbeiten und Wohnen in einer 1A Lage wünschen.

Sowohl die Anbindung an die Innenstadt Aschaffenburgs als auch an die A3 sind optimal vorhanden. Der bisher wohnwirtschaftlich genutzte Teil befindet sich auf der Südseite und deutet Richtung Mainufer. Die Luftlinie bis dorthin beträgt rund 165 Meter.

Durch die zurückversetzte Gebäudelage auf dem Grundstück ist das Haus nicht zu stark einsehbar. Insbesondere im wohnwirtschaftlichen Teil ist die Lärmbelastung auch dadurch geringer.

Für den gewerblichen Teil bieten sich verschiedene Nutzungsformen an. Die großflächigen Räume ermöglichen eine praktische und flexible Aufteilung und Grundrissgestaltung.

Zudem lassen sich aufgrund der verschiedenen äußeren Zugänge einzelne Parzellen abtrennen.

Im oberen Grundstücksteil wäre eine weitere Bebauung möglich.

## Ausstattung

+ Das Objekt befindet sich im Rohbauzustand

+ Wohnwirtschaftliche Fläche: ca. 245 m<sup>2</sup>

+ Gewerbefläche: ca. 375 m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Keine Makleranfragen!

## Lage

Das Gebäude befindet sich in Mainlage mit Blick auf das Schloss Johannisburg. Die Innenstadt ist ca. 5-10 Minuten mit dem Auto oder Fahrrad entfernt. Ein Fahrradweg führt beispielsweise direkt am Mainufer entlang. Der ÖPNV ist über nahegelegene Bushaltestellen gegeben. Frankfurt, Würzburg und die weiteren umliegenden Städte sind optimal über die A3 zu erreichen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Apotheken und Restaurants sind ausreichend und in geringer Entfernung gegeben. In Aschaffenburg gibt es mehrere Grund- und weiterführende Schulen sowie eine Berufsschule. Die Technische Hochschule Aschaffenburg ist ca. 10 Minuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	214,21 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Ansicht Rückseite

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Fernblick

# Exposé - Galerie



Garten



Eingangsbereich, 1. OG

# Exposé - Galerie



1. OG



Chefetage

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich, Wohnung



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Bad



Wohn- und Esszimmer