

63739 Aschaffenburg

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Historische Stadtvilla mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



Kaufpreis

860.000 €

Wohnfläche

341 m²

Zimmer

12

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

Dominik Hirschland

06104 80932-0

mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	195 m ²
Wohnfläche	341 m ²
separate WCs	3
Zimmer	12
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	8
Grundstücksfläche	569 m ²
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	860.000 €
Mwst.-Satz	19.00

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Wintergarten	ja

Zustand

Baujahr	1904
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1904
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-10-16
Endenergiebedarf	186.20
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT

Objekt-Titel

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
Historische Stadtvilla mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Lage-Beschreibung

Zentral. Gut erreichbar. Vielseitig angebunden.

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten innenstadtnahen Lage von 63739 Aschaffenburg. Die Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist ebenso schnell erreichbar wie Ärzte, Apotheken, Banken, Behörden und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Aschaffenburg zählt zu den wirtschaftsstarken Zentren des Rhein-Main-Gebiets und liegt nur rund 35 Kilometer von Frankfurt am Main entfernt. Die Stadt verfügt über einen ICE-Bahnhof, eine direkte Anbindung an die Autobahn A3 sowie ein hervorragend ausgebautes Nahverkehrsnetz.

.....
Online-ID:
VFBGZUWH

.....
Objekt-Nr.:
12009
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Ein besonderer Vorteil dieses Standorts ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Vom Objekt aus erreichen Sie die Zufahrtsstraße zur A3 in kürzester Zeit – ohne einen einzigen Ampelstopp. Das spart Zeit und macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Kunden und Geschäftspartner besonders attraktiv.

Schloss Johannisburg, der Mainuferpark, Museen, Theater sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote unterstreichen die hohe Lebensqualität Aschaffenburgs. Kindergärten, Schulen, Hochschulen und Musikschulen machen den Standort darüber hinaus auch für Familien besonders interessant.

Ausstattungs-Beschreibung

Ein besonderes Highlight ist die Gartenseite der Villa. Hinter der straßenseitigen Fassade eröffnet sich ein überraschend großzügiger Blick ins Grüne. Der eigene Garten geht optisch in die angrenzenden Gärten über und vermittelt ein außergewöhnlich offenes, grünes Ambiente – eine Qualität, die man in dieser innerstädtischen Lage kaum erwartet. Von der Straße aus bleibt dieser besondere Gartenbereich nahezu verborgen und entfaltet seinen Reiz erst beim Betreten des Grundstücks.

Jede Wohneinheit besitzt ihren eigenen Charakter:

- Erdgeschosswohnung mit Wintergarten und direktem Zugang zum Garten.
- Obergeschosswohnung mit großzügigem Wintergarten und besonderem Wohnambiente.
- Dachgeschosswohnung mit zusätzlichen Nutzräumen im ausgebauten Spitzboden.

Ob als Kombination aus Wohnen und Arbeiten, als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet außergewöhnliche Flexibilität und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für die Zukunft.

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die historischen Charme, eine zentrale Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer außergewöhnlichen Immobilie miteinander verbinden möchten.

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauvilla aus der Jahrhundertwende verbindet den besonderen Charme historischer Architektur mit außergewöhnlicher Nutzungsvielfalt. Dank der bereits vorhandenen Teilungserklärung und der grundbuchrechtlich getrennten Einheiten eröffnet die Immobilie zahlreiche Perspektiven – für Eigennutzer, Selbstständige, Freiberufler oder Investoren.

Auf rund 340 m² Wohnfläche verteilen sich drei eigenständige Wohneinheiten, die vollständig unbewohnt übergeben werden. Darüber hinaus stehen zusätzliche, hochwertig ausgebaute Nutzflächen im Spitzboden sowie mehrere Keller- und Abstellräume zur Verfügung.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist die im Erdgeschoss zulässige gewerbliche Nutzung. Dadurch eignet sich die Stadtvilla ideal für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – eine Kombination, die in dieser Form nur selten zu finden ist. Ob Architekturbüro, Arzt- oder Physiotherapiepraxis, Rechtsanwaltskanzlei, Steuerberatung, Versicherungs- oder Werbeagentur oder andere Dienstleistungsunternehmen – die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für eine repräsentative berufliche Nutzung mit kurzen Wegen zwischen Beruf und Privatleben.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Erreichbarkeit für Kunden und Besucher. In nur etwa drei bis vier Gehminuten befindet sich ein großer Parkplatz mit rund 200 Stellplätzen, der mehreren Supermärkten zugeordnet ist. Dort können Besucher bis zu zwei Stunden kostenfrei parken und ihren Einkauf des täglichen Bedarfs bequem mit einem Termin verbinden – ein wertvoller Standortvorteil für Kunden, Mandanten und Patienten in innerstädtischer Lage.

Die historische Bausubstanz wurde sorgfältig gepflegt und bewahrt ihren unverwechselbaren Charakter. Hohe Decken, großzügige Raumaufteilungen und zahlreiche klassische AltbauDetails schaffen eine besondere Wohn- und Arbeitsatmosphäre. Gleichzeitig sorgen moderne Ausstattungsmerkmale wie ein Glasfaseranschluss für eine zukunftssichere Infrastruktur.

sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Impressionen











