



# GEWERBEHALLE MIT BÜRO- UND WOHNFLÄCHE



ZU VERMIETEN



## KONTAKTIEREN SIE UNS

06021 - 31092 - 0  
gbr@schobert-group.eu

**GRUNDSTÜCKSGEMEINSCHAFT**  
Marion Orth & Michael Schober GbR

## GEWERBE TRIFFT KOMFORT – IHR OBJEKT IN BESTER LAGE

Im Herzen des Gewerbegebiets "Am Grubenteich" in Aschaffenburg/Schweinheim erwartet Sie ein vielseitiges Objekt, das Arbeiten, Lagern und Wohnen auf ideale Weise miteinander verbindet.

Die großzügige Gewerbehalle bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einem großen Rolltor für Lkw-Anlieferungen, direktem Zugang zu den modernen Büro- und Sozialräumen sowie einer belastbaren Bodenfläche, die auch für schweres Equipment geeignet ist.

Auf zwei Etagen erstrecken sich helle und optimal vernetzte Büroflächen, die mit ihrer durchdachten Raumaufteilung perfekte Arbeitsbedingungen schaffen.

Ergänzt wird das Angebot durch eine exklusive Dachgeschosswohnung, die mit zwei Balkonen und einem einladenden Wohnbereich eine ruhige Rückzugsmöglichkeit bietet.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen: Die Autobahn und der Bahnhof sind leicht erreichbar, und auch der öffentliche Nahverkehr liegt in fußläufiger Nähe.

**8.500€ Kaltmiete**

VERBRAUCHSAUSWEIS VORHANDEN

## ECKDATEN

**Baujahr:** 1997

**Grundstück:** 1503 m<sup>2</sup>

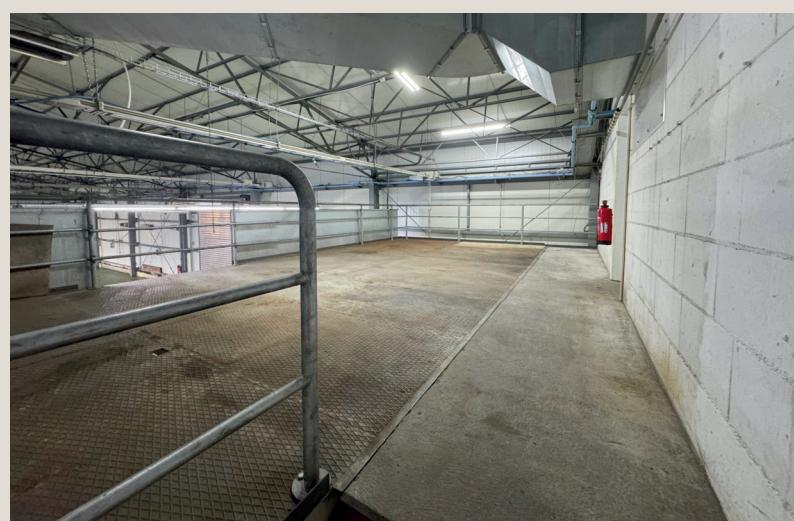
**Gewerbehalle:** 738 m<sup>2</sup>

**Büro- und Sozialräume:** 210 m<sup>2</sup> (auf 2 Etagen)

**Wohnfläche (Dachgeschoss):** 89 m<sup>2</sup> + zwei Balkone

**Parkmöglichkeiten:** Auf dem Gelände (inkl. Carport)

**Kaution:** 3 Monats-Kaltmieten



## BESCHREIBUNG

Die großzügige Gewerbefläche ( $738 \text{ m}^2$ ) ist optimal für Lager- oder Produktionszwecke ausgelegt und verbindet Funktionalität mit durchdachter Ausstattung.

Ein separates, großes elektrisches Falttor ermöglicht eine bequeme Lkw-Anlieferung, während zwei Rolltore den Zugang zum hinteren Außenbereich erleichtern und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Direkt an den Hallenbereich angeschlossen befinden sich drei praktische Funktionsräume, die flexibel genutzt werden können – sei es als Lager, Werkstatt oder für andere betriebliche Zwecke. Im Inneren der Halle sorgt ein kleiner Bereich mit Waschmöglichkeiten für einen reibungslosen Übergang zu den direkt angrenzenden Sozialräumen und Büros.

Die Halle ist mit voll funktionsfähigen Klimageräten ausgestattet, die für ein angenehmes Arbeitsklima sorgen, und verfügt über eine flächendeckende Netzwerk- und Stromverkabelung des Vormieters, die eine schnelle Integration moderner Arbeitsprozesse ermöglicht. Zusätzlich bietet eine Bühne weiteren Arbeits- oder Lagerraum, die flexibel einsetzbar und über einen Treppenaufgang im Hallenbereich erreichbar ist.

Die Verbindung zu den Büros in der ersten Etage erfolgt über einen internen Treppenaufgang, was kurze Wege und eine nahtlose Kommunikation zwischen den Bereichen gewährleistet. Die Halle punktet außerdem mit einer Deckenhöhe von ca. 6 Metern, einem belastbaren Industrieboden und einer hervorragenden natürlichen Belichtung durch Oberlichter.

## AUSSTATTUNG



elektrisches Falttor



2 zusätzliche Rolltore



zusätzliche Bühnenfläche



3 angeschlossene Funktionsräume



direkter Zugang zu Sozial- und Büroräumen



flächendeckende Netzwerk- und Stromverkabelung



Klimatisiert



# BÜRO- UND EMPFANGSFLÄCHE

140 m<sup>2</sup>



## BESCHREIBUNG

Die Büroflächen bieten eine durchdachte Kombination aus Funktionalität, Komfort und direkter Verbindung zur Gewerbehalle. Besucher werden über einen separaten Eingang in einen einladenden Empfangsbereich von ca. 20 m<sup>2</sup> geleitet, der sich ideal für die Begrüßung von Kunden oder Geschäftspartnern eignet. Ein Treppenhaus führt von hier direkt in das Obergeschoss, wobei dieser Zugang vollständig von der Gewerbehalle getrennt ist. Alternativ können die Büros auch direkt aus der Halle über einen Treppenaufgang erreicht werden, was eine flexible und effiziente Nutzung ermöglicht.

Im Obergeschoss befinden sich vier großzügige Büros mit Größen zwischen 20 und 30 m<sup>2</sup>. Zwei der Büros bieten große Fenster zur Halle, die einen hervorragenden Blick auf die Abläufe im Gewerbebereich ermöglichen. Eines dieser Büros ist zudem mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, die eine helle, lichtdurchflutete Arbeitsumgebung schaffen. Auch die Büros mit Außenfenstern profitieren von großen Glasflächen, die den Räumen eine angenehme und einladende Atmosphäre verleihen.

Für eine moderne Arbeitsumgebung sind an jedem Arbeitsplatz Netzwerk- und Stromanschlüsse über Wandkanäle oder Bodenauslässe vorhanden. Zwei der vier Büros sind zudem mit Klimaanlagen ausgestattet, die an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Eine zentrale Diele mit integrierter Küchenzeile bietet Raum für Pausen und informelle Besprechungen, während zwei WC-Räume im Obergeschoss die Ausstattung perfekt ergänzen.

## AUSSTATTUNG



4 großzügige  
Büroräume



Diele mit  
Küchenzeile



2 WC-Räume  
mit Fenster



direkter Zugang inkl.  
Fenster zur Halle



Separater Empfangsbereich  
mit Treppenhaus zu den Büros



Moderne technische  
Infrastruktur



## BESCHREIBUNG

Die Sozialräume des Objekts bieten großzügige und vielseitig nutzbare Flächen, die den Bedürfnissen eines modernen Gewerbebetriebs gerecht werden. Im Mittelpunkt steht ein einladender Sozialraum mit einer integrierten Teeküche, der viel Platz für Pausen, gemeinsames Essen oder informelle Meetings bietet.

Zwei separate WC-Räume ergänzen die Ausstattung und sorgen für einen hohen Komfort.

Darüber hinaus stehen vier weitere Räume zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können. Ob als Umkleide, kleiner Besprechungsraum, Lager oder für andere betriebliche Anforderungen, wie z. B. ein Duschraum – die Möglichkeiten sind vielfältig und lassen Raum für individuelle Gestaltung.

Die Sozialräume sind optimal in das Objekt integriert: Ein direkter Zugang zur Halle ermöglicht kurze Wege und eine effiziente Verbindung zwischen den Arbeitsbereichen. Zusätzlich gibt es einen Durchgang ins Treppenhaus, der die Räume mit dem Empfangsbereich und den Büroflächen verbindet.

## AUSSTATTUNG



großzügiger Sozialraum



Teeküche



2 WC-Räume mit Fenster



4 weitere flexibel nutzbare Räume



separater Eingang



# DACHGESCHOSSWOHNUNG

89 m<sup>2</sup>



## BESCHREIBUNG

Die Dachgeschosswohnung beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung, die Komfort und Stil perfekt vereint. Der Zugang erfolgt über ein Seitentor und einen separaten Treppenhauseingang, der die Wohnung von der Gewerbehalle trennt. Der Eingangsbereich der Wohnung ist durch einen Flur mit praktischem Gäste-WC vom Wohnbereich getrennt.

Der klimatisierte Wohnbereich mit ca. 37 m<sup>2</sup> ist lichtdurchflutet und einladend, dank beidseitig bodentiefer Fenster, die den Raum in natürlichem Licht erstrahlen lassen. Zwei Balkone in Südwest- und Nordostausrichtung bieten herrliche Ausblicke ins Grüne und laden zum Verweilen ein.

Die Küche, getrennt durch eine platzsparende Falttür, bietet alles, was man für den Alltag braucht. Durch die warme Wandgestaltung entsteht ein einladendes und behagliches Ambiente, das den Raum besonders charmant macht.

Zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. 14 m<sup>2</sup> bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Der hochwertige Laminatboden in diesen Räumen schafft eine warme und wohnliche Atmosphäre. Im Wohnbereich, im Bad sowie in der Küche sorgen pflegeleichte Fliesen für ein modernes und zugleich praktisches Ambiente.

Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und rundet die komfortable Ausstattung der Wohnung ab.

## AUSSTATTUNG



großer  
Wohnbereich  
(37m<sup>2</sup>)



Einbauküche



Tageslichtbad



Gäste-WC



2 Schlafzimmer



2 Balkone



separater  
Eingang

# LAGEPLAN

