

TK Immobilienhandel UG

Frohnradstr. 5

63768 Hösbach

zkbau@web.de

Wohnen und Arbeiten am Main

Mainaschafferstraße 95, 63741 Aschaffenburg



Inhaltsverzeichnis.

1. Allgemeine Daten
2. Lage
3. Planentwurf
4. Konzeptvorschlag: Zusätzlicher Hallenneubau
5. Bestandsbilder

1. Allgemeine Daten

Objektart:	Gewerbeobjekt mit teilweiser Wohnnutzung
Adresse:	Mainaschaffer Str. 95, 63741 Aschaffenburg
Baujahr:	1979
Bauweise:	Massivbauweise
Ist-Nutzfläche:	ca. 630 m ²
Grundstückfläche:	ca. 2660 m ²
Zustand:	sanierungsbedürftig



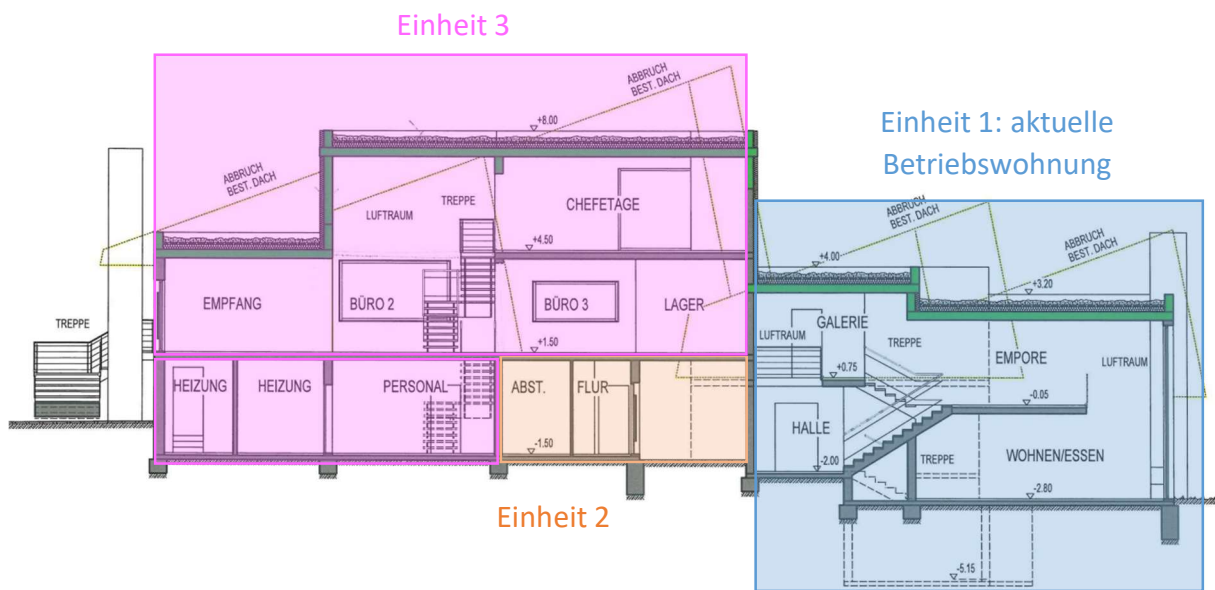
Kurzbeschreibung

Das Objekt hat eine einzigartige Lage in Aschaffenburg mit optimaler Anbindung bei gleichzeitigem Schloss- und Mainblick. Es bietet über 3 Geschosse und mehr als 600 m² Nutzfläche ausreichend Platz zum Wohnen und für den Gewerbebetrieb.

Die Immobilie eignet sich für verschiedene Nutzungsarten. Eine Aufteilung in mehrere Parzellen ist bereits bautechnisch möglich, da mehrere Eingänge existieren.

Der vordere Grundstücksteil stellt einen weiteren Bauplatz dar. Im Innenbereich wurde ein Großteil bereits entkernt und kann individuell angepasst werden.

Darstellung der Ist-Situation



Schnitt mit Flachdach-Variante

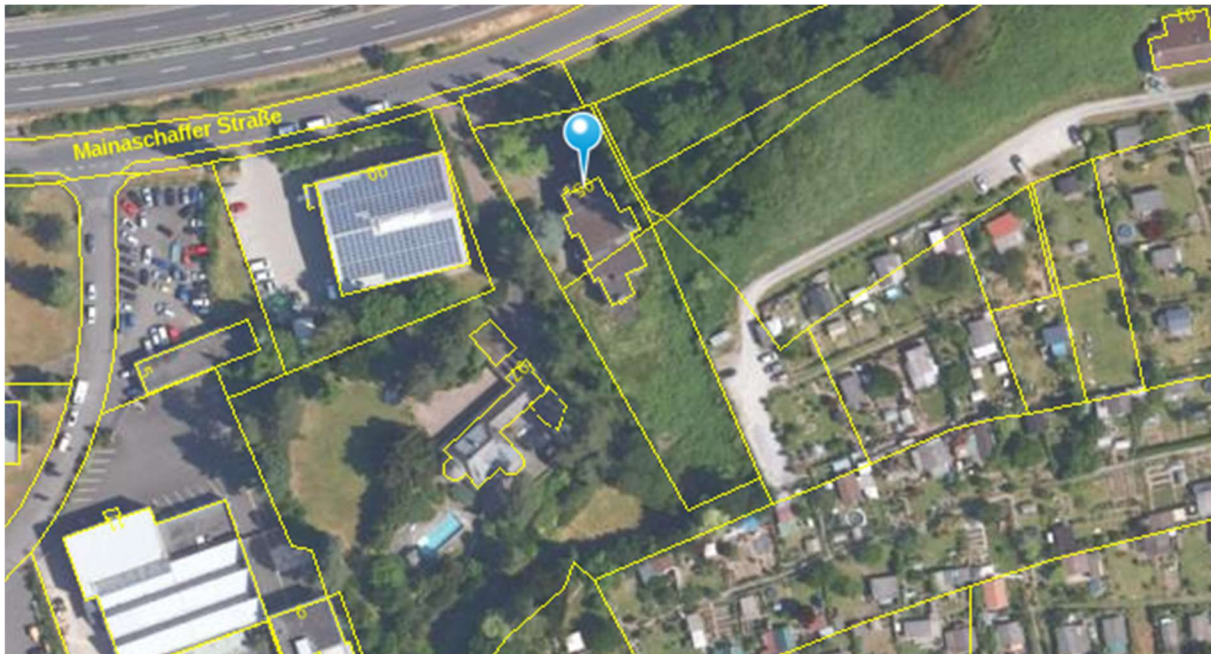
Größen der einzelnen Einheiten:

Einheit 1:	ca. 220 m ² Wohnfläche + 30 m ² Kellernutzfläche
Einheit 2:	ca. 45 m ²
Einheit 3:	ca. 335 m ²
Gesamt:	ca. 630 m

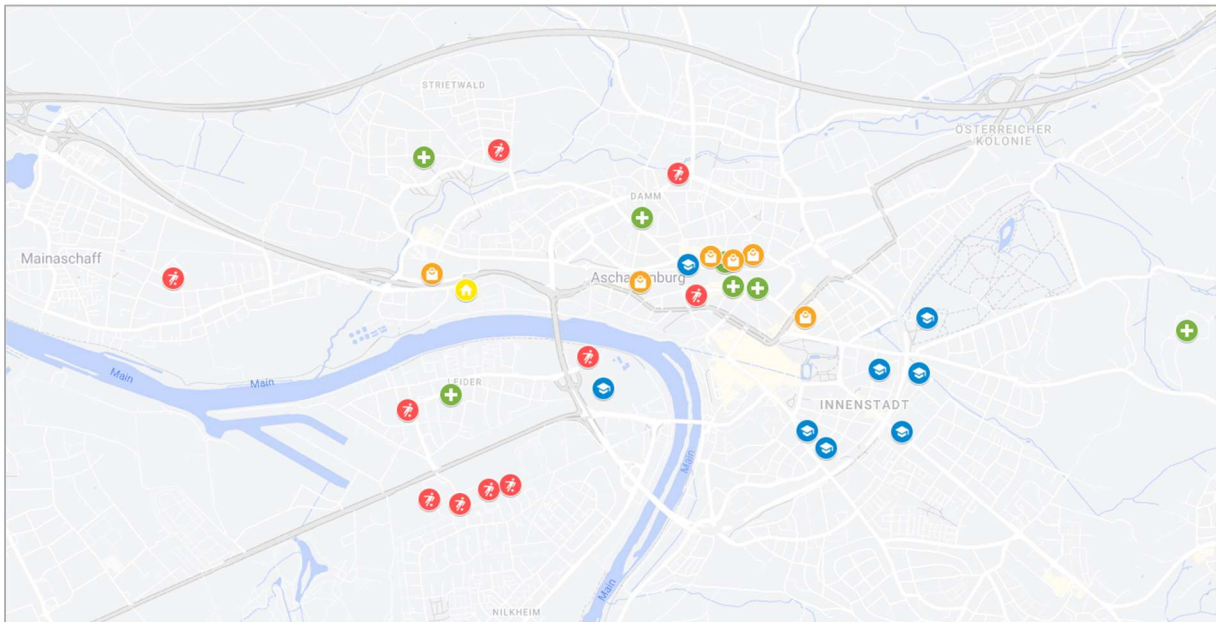
2. Lage

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 naheliegende 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.



Makrolage:



Gelb: Mainaschaffer Str. 95

Grün: Apotheken und Ärzte

Blau: Bildungseinrichtungen

Orange: Geschäfte des täglichen Bedarfs

Rot: Sportvereine und Sportstätten

3. Planentwurf: Aufstockung

Kurzbeschreibung

Bei dieser Entwurfsvariante soll das bestehende Dach abgebrochen und stattdessen ein neues Flachdach errichtet werden. Das oberste Geschoss wird dabei aufgestockt. Dadurch kann eine neue, autarke Einheit entstehen. Die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt anschließend ca. 780 m².

Grundsätzlich kann die wohnwirtschaftliche Nutzung in jeder Einheit vorgesehen werden. Die Voraussetzung ist, dass ein Anteil von ca. 40% an der gesamten Gebäudenutzfläche nicht überschritten wird. So könnte zum Beispiel Einheit 4 als Penthouse-Wohnung entstehen und Einheit 1 stattdessen als gewerbliche Fläche umgenutzt werden.

Im Gebäudeschnitt sind die verschiedenen Einheiten farblich gekennzeichnet.

Einheit 1: ca. 250 m²

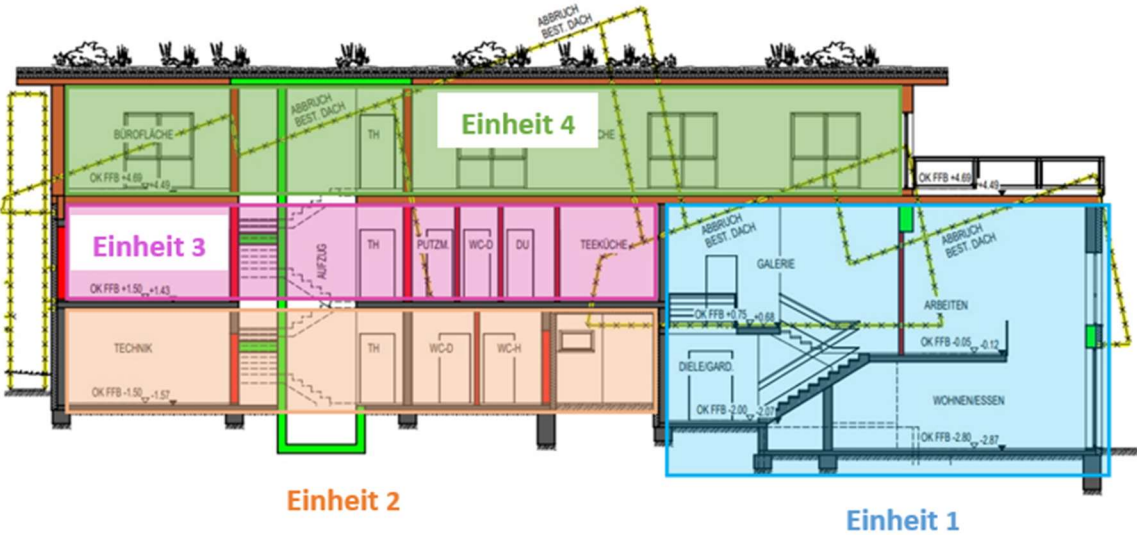
Einheit 2: ca. 105 m²

Einheit 3: ca. 135 m²

Einheit 4: ca. 290 m²

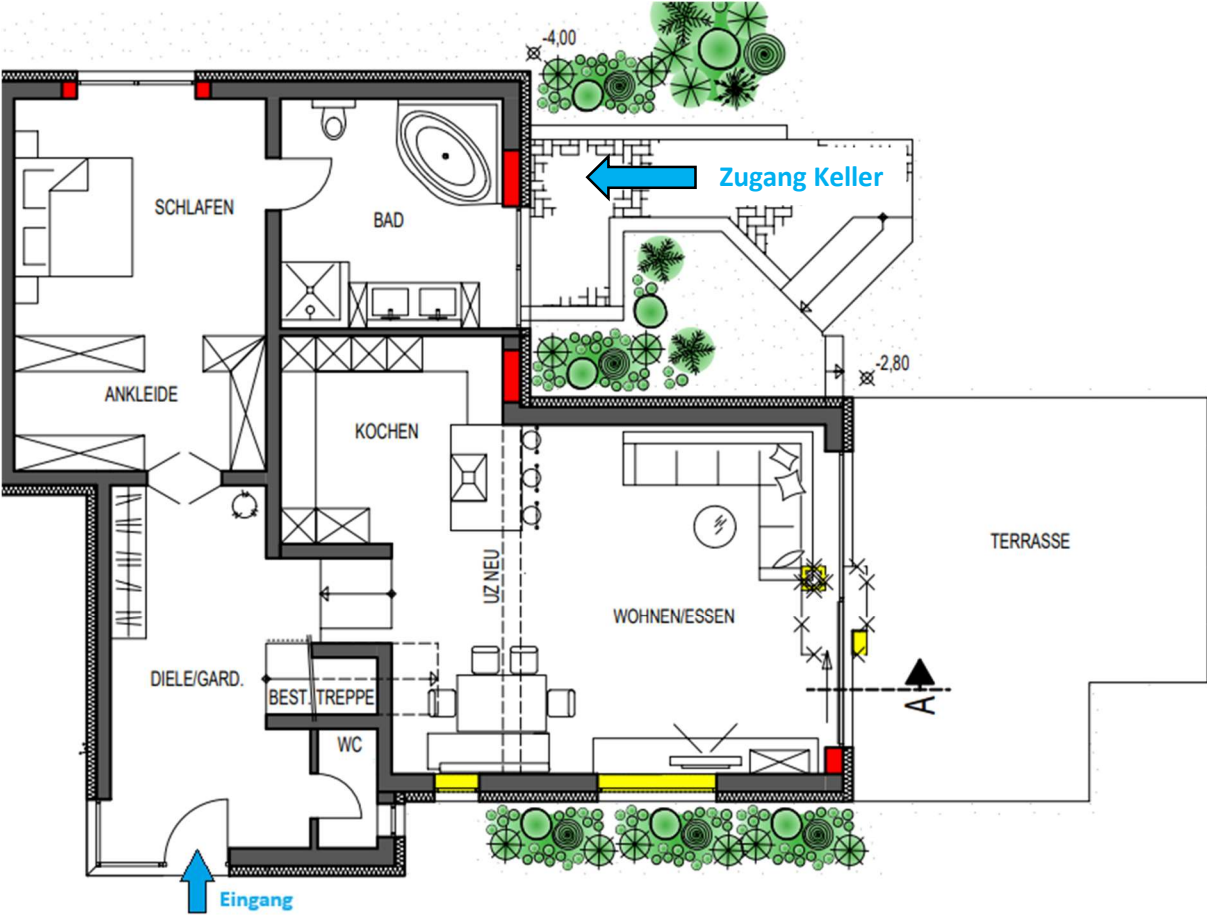
Summe: **ca. 780 m²**

Übersicht der Nutzungseinheiten

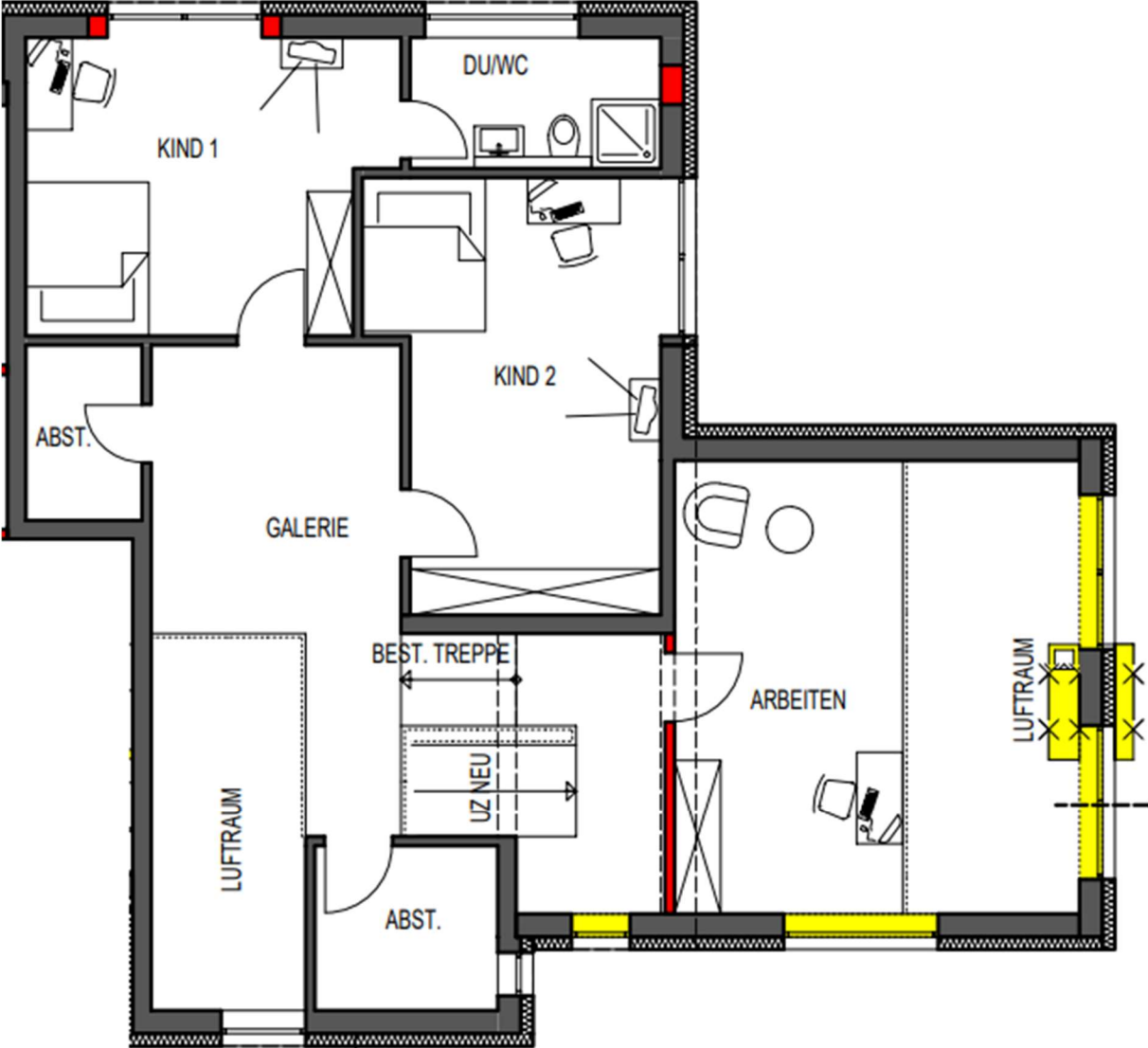


Einheit 1: Grundrisse, Aktuelles Wohnhaus

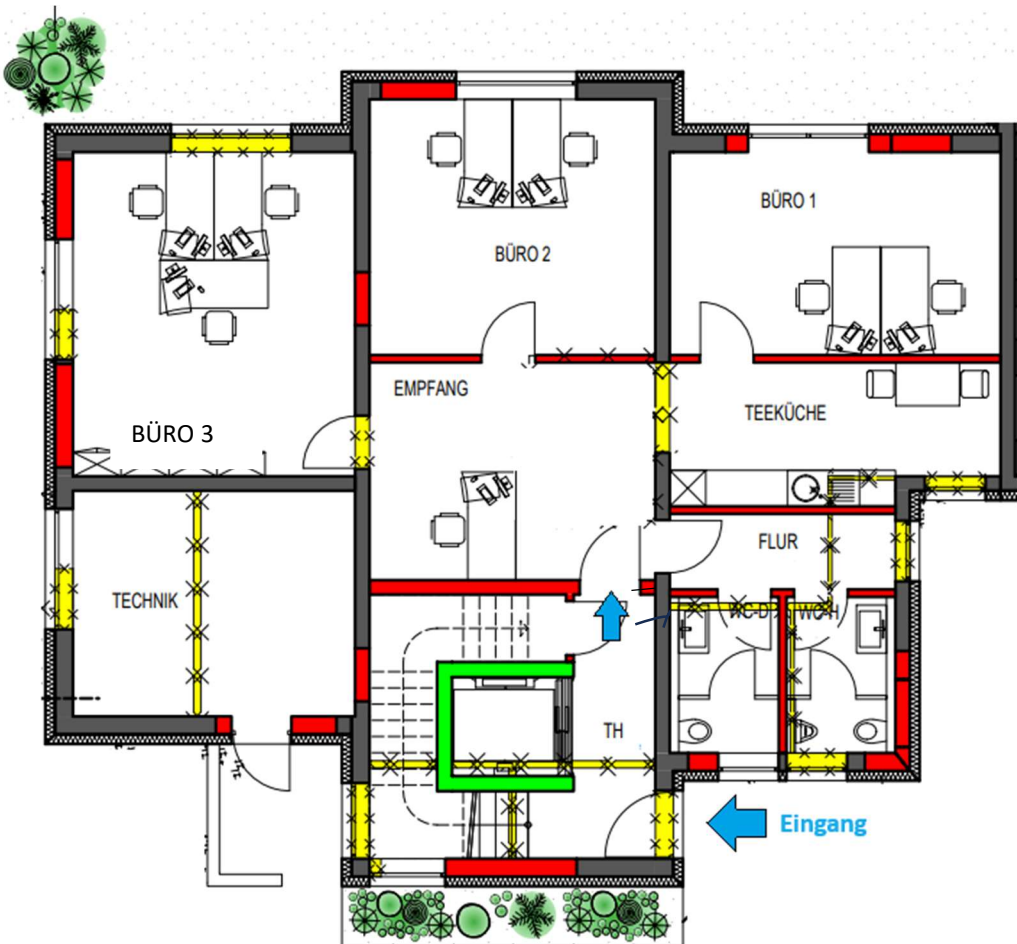
Erdegchoss



Obergeschoss



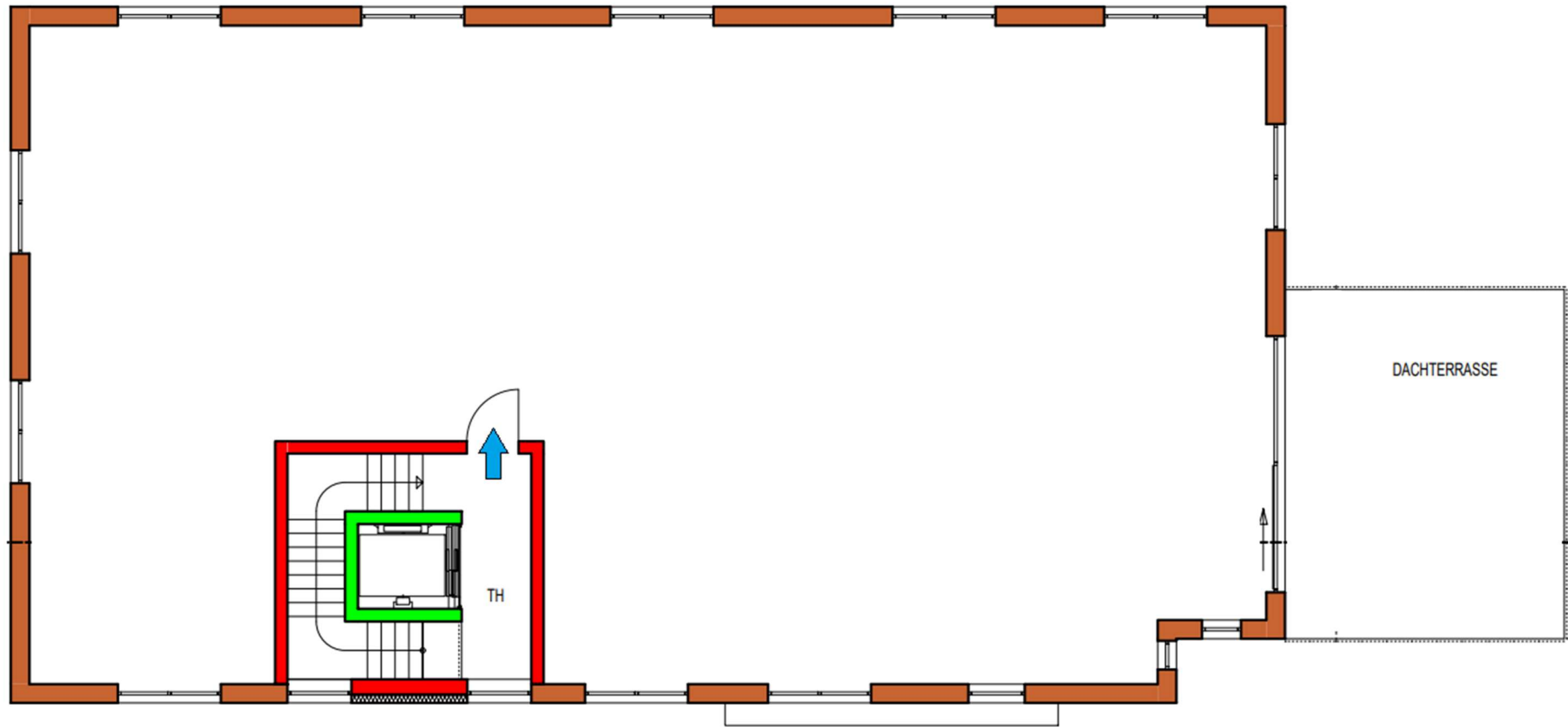
Einheit 2:



Einheit 3:



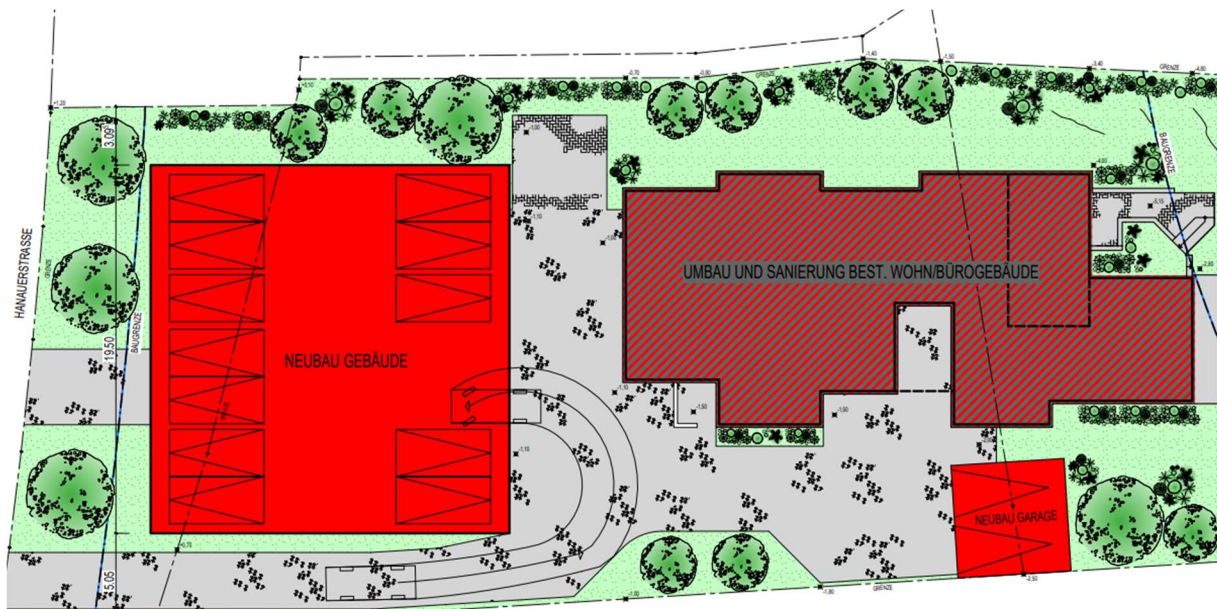
Einheit 4:



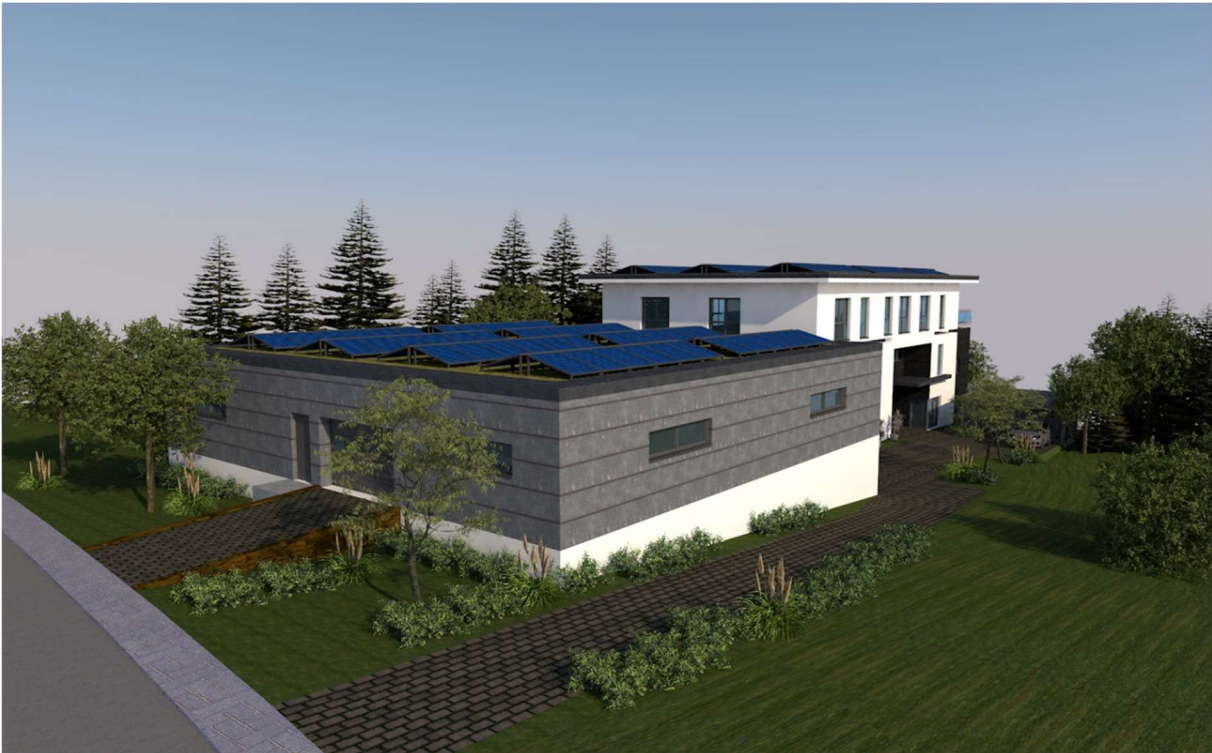
4. Konzeptvorschlag: Zusätzlicher Hallenneubau

Es besteht die Möglichkeit zwischen dem aktuellen Gebäude und der Straße eine Halle zu errichten, die zum Beispiel für Stellplätze genutzt werden kann. Die Grundfläche beträgt ca. 370 m².

Grundriss EG Halle:



Visualisierung Hallenkonzept



5. Bestandsbilder





Westansicht





