Wächtersbach

# BÜROLANDSCHAFT IM HERZEN DES SCHLOSSPARKS

***Objektnummer: 25297004***

**ZIMMER:** 11

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**


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

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25297004 |
| Zimmer | 11 |
| Baujahr | 1718 |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | Auf Anfrage |
| Gesamtfläche | ca. 262 m² |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Gewerbefläche | ca. 198 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 262 m² |

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | KEIN |

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

www.von-poll.com

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN®

Beste Immobilienshops 2022 – 5 von 5 Sternen – Test 2022 – Im Test 350 Immobilienshops in Europa – VON POLL IMMOBILIEN BAD ORB

Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:

NCL-Stiftung – Für eine Zukunft ohne Kinderdemenz

Stiftung KinderHerz – Mit dem Herzen handeln!

Beste Immobilienshops 2022 – 5 von 5 Sternen – Test 2022 – Im Test 350 Immobilienshops in Europa – VON POLL IMMOBILIEN BÜDINGEN (BAD ORB)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

## Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen

**Hier sind wir für Sie tätig**

**Oberer Main-Kinzig-Kreis**
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
**T.: 06052 60 598 0**

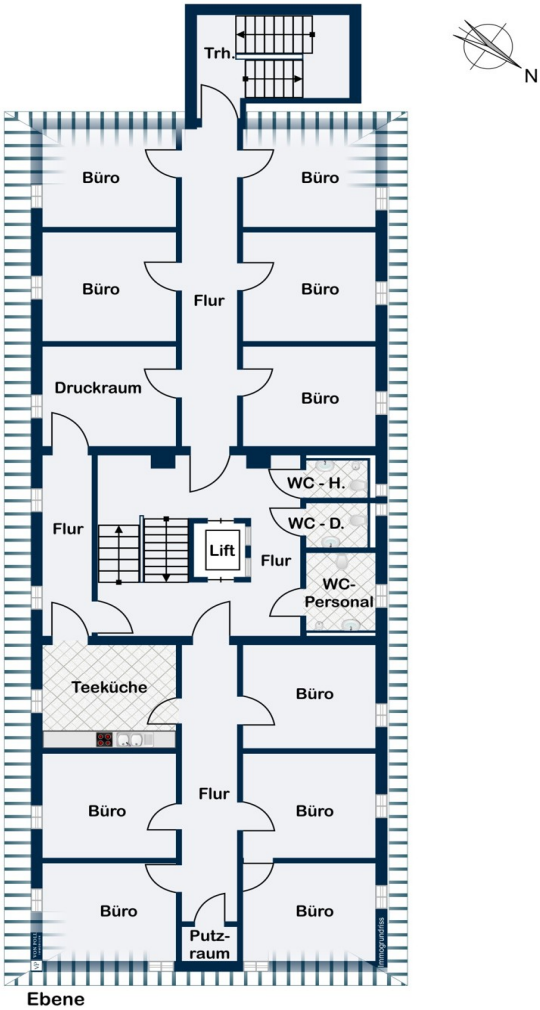
www.von-poll.com/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

**Östlicher Wetteraukreis**
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
**T.: 06042 97 9955 0**

www.von-poll.com/buedingen
buedingen@von-poll.com

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Grundrisse




Ebene

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: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine beeindruckende Büroetage, die im Jahre 1718 erbaut wurde und sich derzeit in der finalen Bauphase befindet. Das Gebäude wurde kürzlich umfangreich saniert, wobei die letzte Modernisierung im Jahr 2025 abgeschlossen wurde. Die Büroetage umfasst insgesamt 11 Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Diese großzügige Raumanzahl bietet Ihnen die Möglichkeit, verschiedene Arbeitsbereiche, Konferenzräume und private Büros einzurichten und individuell zu gestalten. Die Raumaufteilung ist durchdacht und effizient, was ein angenehmes Arbeitsumfeld schafft. Die Immobilie wird von einem modernen Fernwärmesystem beheizt, das für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung sorgt. Die Bodenbeläge variieren und umfassen hochwertiges Parkett und elegante Fliesen. Diese Kombination verleiht der Etage eine besondere Atmosphäre und sorgt für eine ansprechende Optik in unterschiedlichen Arbeitsbereichen. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der Aufzug, der einen einfachen und barrierefreien Zugang zu der Büroetage ermöglicht. Diese Ausstattung ist besonders für Mitarbeiter und Kunden von Vorteil, die einen komfortablen Zugang zu den Geschäftsräumen erwarten. Die zentrale Lage der Immobilie bietet eine hervorragende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Auto. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, wie Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten, die das Arbeitsumfeld zusätzlich bereichern. Die Verbindung von historischer Architektur und moderner Ausstattung macht dieses Objekt besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives und zugleich funktionales Arbeitsumfeld legen. Die hochwertige Sanierung und die durchdachte Modernisierung sorgen dafür, dass diese Büroetage den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Bürolandschaft gerecht wird. Die Fertigstellung mit dem verbundenen Einzug ist für September 2025 geplant. Der Mietpreis ist Verhandlungsbasis. Ebenfalls können Sie noch über die Abtrennung der einzelnen Räume, falls gewünscht, mitbestimmen. Des Weiteren wird im Hof des Gebäudes ein ansprechendes Baumdach entstehen. Hierzu können wir Ihnen gerne Pläne zur Verfügung stellen. Für interessierte Kunden bietet sich hier die Gelegenheit, eine einzigartige Immobilie zu mieten, die Tradition und Moderne vereint. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Büroetage zu machen und stehen für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen persönlichen Termin zu vereinbaren.

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Ausstattung und Details

Büro- Etage im Herzen des Schlossparks
- Heizung Fernwärme
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen
- Klimaanlage
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Aufzug
- getrennte WC´s
- barrierefreies WC
- Küche

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Alles zum Standort

Wächtersbach Die Stadt Wächtersbach mit seinen Stadtteilen Aufenau, Hesseldorf, Leisenwald, Neudorf, Waldensberg, Weilers und Wittgenborn, liegt direkt an der Autobahn 66 zwischen Frankfurt und Fulda. Wächtersbach verfügt über einen Bahnhof von dem aus im 30-minütigen Takt Züge nach Frankfurt oder Fulda verkehren. Ein schönes Städtchen zwischen Spessart und Vogelsberg, mit sehr schönen Möglichkeiten zum Wandern. Wächtersbach besitzt eine kleine Altstadt mit einem ehemaligen Wasserschloss, welches saniert wurde. Das Schloss beherbergt nun die Stadtverwaltung, ein Brautmodengeschäft und ein Restaurant. Im angrenzenden öffentlichen Schlosspark befindet sich ein großer Spielplatz und ein Ententeich. Für Familien ist die Stadt Wächtersbach ideal, da es mehrere Kindergärten, eine Grundschule, sowie eine Gesamtschule bis zur Jahrgangsstufe 10 gibt. In der Altstadt finden Sie kleine charmante Restaurants, ein Café und das Heimatmuseum. In der Innenstadt befinden sich kleine Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf und eine Eisdiele. Bei der ärztlichen Versorgung ist mit einer chirurgischen Ambulanz, einem Orthopäden, Kinderarzt, Kieferorthopäde, mehreren allgem. Ärzten, Zahnärzten und Apotheken alles abgedeckt. Auf der sogenannten „grünen Wiese“, haben sich viele Märkte und eine Bäckerei mit Café angesiedelt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Messegelände, auf dem jedes Jahr die Messe Wächtersbach – eine Verbrauchermesse – stattfindet. Im Industriegebiet befinden sich viele große Firmen, u.a. zwei Autohändler, ein Fitnesscenter, diverse Verbrauchermärkte, eine Tankstelle, diverse Verbrauchermärkte, ein Baumarkt, eine Schreinerei und eine Moschee.

**Objektnummer: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Weitere Informationen

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: 25297004 - 63607 Wächtersbach**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb
Tel.: +49 6052 - 60 598 0
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com