

MIETOBJEKTE S.26

IMMOBILIENMARKT ASCHAFFENBURG S.06/07
Eine Analyse der Wohnlagen

**IMPULSGEBER FÜR DEN
WOHNUNGSBAU** S.20



LÖWEN STARK

INHALT

Über uns	02
Chronologie	03
Aurelion Investment	04
Immobilienmarkt Aschaffenburg	06
Kulinarium	08
Zwischen Fluss & Genuss	10
Projekt Loft	11
Aurelion Apartments	12
Vermietungsteam	13
Urbane Nachverdichtung in Aschaffenburg	14
NOVA Brentano	16
Neues von Roza	18
Eventkalender 2025/26	19
Impulsgeber für den Wohnungsbau?	20
Gemeinsam Gutes bewirken	24
MAIN ART	25
Mietobjekte	26
Kaufobjekte	28
Verkaufsteam	31
Wie entwickeln sich die Hypothekenzinsen?	32
Impressum	34

Über uns

Wir sind ein vielseitiges Immobilienunternehmen und tätig in den Bereichen Maklergeschäft (Verkauf und Vermietung), Projektentwicklung sowie im Ankauf von Wohn- und Gewerbeobjekten. Außerdem vermieten wir in Aschaffenburg insgesamt 24 hochwertig ausgestattete, möblierte Apartments (Mietdauer 2 Tage bis 6 Monate).

MITARBEITERANZAHL

Unser Team besteht aus ca. 20 Mitarbeitenden mit branchenspezifischen Qualifikationen. Bei uns sind fest angestellte sowie Auszubildende, Werkstudenten und regelmäßig Praktikanten beschäftigt. Unser Team ist eine wahrlich lebendige Mischung. Was uns vereint, ist unser gemeinsames Engagement für ein respektvolles und unterstützendes Miteinander.



Unsere Mission ist es, unseren Kunden maßgeschneiderte Lösungen zu bieten und ihre Wohn- und Gewerbeträume zu verwirklichen. Besuchen Sie uns in unserer Zentrale im PRIME PARK in Aschaffenburg und lassen Sie sich von unserer Expertise überzeugen!

UNSERE ABTEILUNGEN

- Abteilung Vermietung
- Abteilung Verkauf
- Abteilung Projektentwicklung
- Abteilung Investment

Sonderaktion
Wertermittlung
Ihrer Immobilie geschenkt
Tel.: 06021 13074-10



11 Jahre Aurelion & Company GmbH Chronologie



JUNI 2014

- Gründung der Alega GmbH, Luitpoldstr. 4b, 63739 Aschaffenburg
Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter: Thomas Schreck

JULI 2014
Umzug: Löherstr. 1, 63739 Aschaffenburg



13.02.2015

- Alega GmbH wird zu Aurelion & Company GmbH umbenannt



12.07.2017
Zu Thomas Schreck kommt eine weitere Gesellschafterin hinzu: Sandra Schweiger

24.10.2018

- Umzug in neue Geschäftsräume im PRIME PARK, Würzburger Str. 172, 63743 Aschaffenburg

17.10.2019
Sandra Schweiger wird auch Geschäftsführerin.

15.02.2022

- Joshua Schweiger erhält Einzelprokura.



22.11.2023
Zwei neue „junge“ Gesellschafter werden aufgenommen:
Joshua Schweiger und Alessandro Greco.
Alessandro Greco erhält Einzelprokura.

Ihre Experten für Gewerbe- und Anlageimmobilien

Aurelion Investment

Um der steigenden Komplexität im Gewerbeimmobilienmarkt und den Anforderungen unserer Kunden gerecht zu werden, haben wir 2024 die Abteilung Aurelion Investment gegründet. Mit tiefgehender Marktkennntnis und einem starken regionalen Netzwerk bieten wir Transaktionsberatung für Immobilieneigentümer und Investoren von Gewerbe- und Anlageimmobilien.

UNSER TEAM

Aurelion Investment besteht aus einem hochqualifizierten Team:



Ninja Rüttger

(B.A. Int. Immobilienmanagement,
TH Aschaffenburg)



Alessandro Greco

(Immobilienkaufmann (IHK))



Laura Rücker

(Auszubildende Immobilienkauffrau)



Joshua Schweiger

(M.Sc. Real Estate, EBS)

Aufgrund unserer umfangreichen akademischen Expertise sowie der vorhandenen weitreichenden Marktkennntnis sind wir ein starker Partner im Gewerbe- und Investmentimmobilienbereich.

UNSERE TÄTIGKEITSFELDER

1. Transaktionsberatung

Ob Sie eine Gewerbeimmobilie veräußern oder in eine neue investieren möchten – wir begleiten Sie mit unserem fundierten Know-how durch den gesamten Prozess. Dabei analysieren wir den aktuellen Markt, identifizieren Chancen und erarbeiten eine maßgeschneiderte Strategie für Ihre Immobilie. Unsere Beratung umfasst neben der optimalen Verkaufs- oder Ankaufsplanung auch die Unterstützung bei der Finanzierungsstrategie sowie die Nutzung möglicher Förderprogramme.

Zudem helfen wir Ihnen bei der Erstellung aussagekräftiger Finanzierungsunterlagen und begleiten Sie professionell bei Vertragsverhandlungen mit Käufern, Verkäufern, Banken und Behörden. Durch detaillierte Due-Diligence-Prüfungen stellen wir sicher, dass alle rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Aspekte einer Immobilientransaktion solide sind.

2. Vertrieb von Gewerbe- und Anlageimmobilien

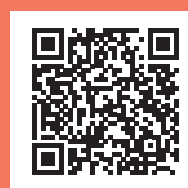
Wir vermitteln und verkaufen Immobilien mit hoher Komplexität über alle Nutzungsarten hinweg. Spezialisiert sind wir auf Off-Market-Transaktionen, bei denen wir Investmentmöglichkeiten gezielt mit den Anforderungsprofilen von Family Offices, institutionellen Investoren und Immobilienunternehmen abgleichen.

Referenz: Beim Verkauf des Sport- und Tagungshotels in Großwallstadt haben wir über ein halbes Jahr hinweg Unterlagen aufgearbeitet, Werthebel identifiziert und ein passendes Konzept für Investoren entwickelt. Dies führte erfolgreich zum Verkauf der Immobilie.

3. Market Research & Immobilienmarktberichte

Wir analysieren fortlaufend den Immobilienmarkt der Stadt und des Landkreises Aschaffenburg. In Kürze veröffentlichen wir den ersten fundierten Immobilienmarktbericht. Dieser wird umfassende Marktanalysen, Wohngegend-Bewertungen, Kauf- und Mietpreistrends sowie eine Übersicht über aktuelle Bauvorhaben enthalten.

Jetzt aktuelle
Investments
per E-Mail
erhalten.



aurelion-immobilien.de/newsletter

Melden Sie sich für unseren
Investment-Newsletter an.

REFERENZPROJEKTE



Vermietung

Großostheim

Neues Headquarter von Fuchs
Schmitt mit 3.000 m² Mietfläche



Vermittlung und Beratung beim Verkauf

Aschaffenburg

Geschäftshaus mit 6 Vollgeschossen
auf 4.800 m²



Vermittlung und Beratung beim Verkauf

Aschaffenburg

Gewerbefläche mit Bestandsmietern
und Planung für 6.400 m² BGF



Verkauf

Großwallstadt

Sport- und Tagungshotel mit über
8.000 m² Mietfläche

AUSZUG AUS UNSEREN VERKAUFSOBJEKTEN



Herstellstraße 12

Aschaffenburg

Wohn- und Geschäftshaus in
der Fußgängerzone



Butzbachweg 4

Aschaffenburg

4 Einheiten Nähe Godelsberg mit
Möglichkeit zur Aufstockung



Baugrundstück

Babenhausen

Grundstück im Stadtzentrum
für 74 Wohneinheiten



Cornelienstraße 19

Aschaffenburg

Entmietetes, sanierungs-
bedürftiges Mehrfamilienhaus





Stark für die Menschen, stark für die Region.



**Raiffeisen-Volksbank
Aschaffenburg**

Zweigabteilung der Frankfurter Volksbank Rhein/Main eG

Anzeige

Eine Analyse der Wohnlagen

Immobilienmarkt Aschaffenburg

Aschaffenburg ist eine Stadt mit vielfältigen Wohngegenden, die sich in ihrer Attraktivität für Mieter und Käufer teils erheblich unterscheiden. Um mehr Transparenz in den lokalen Immobilienmarkt zu bringen, haben wir die Stadt in 19 Wohngebiete unterteilt und einer qualitativen Bewertung unterzogen. Das Ergebnis ist eine Einteilung in sieben Kategorien – von "CCC Moderat" bis hin zu "AAA Beste Lage". Diese Einstufung basiert auf einer Kombination aus Analyse der Wohnlagen im Immobilienmarkt Aschaffenburg innerhalb unserer Kundendatenbank.

BEWERTUNGSSYSTEM: SIEBEN WOHNLAGEN-KATEGORIEN

Unser System klassifiziert die Wohnlagen anhand eines Ratings sowie einer prozentualen Bewertung, die die durchschnittliche Attraktivität der Lage widerspiegelt:

- **AAA – Beste Lage (100%):** Höchstes Niveau
- **AA – Sehr gute Lage (90%):** Sehr hoch
- **A – Gute Lage (75%):** Hoch
- **BBB – Leicht über Durchschnitt (70%):** Leicht über Durchschnitt
- **BB – Durchschnittlich (65%):** Durchschnitt
- **B – Leicht unter Durchschnitt (60%):** Leicht unter Durchschnitt
- **CCC – Moderat (55%):** Unter dem Durchschnitt

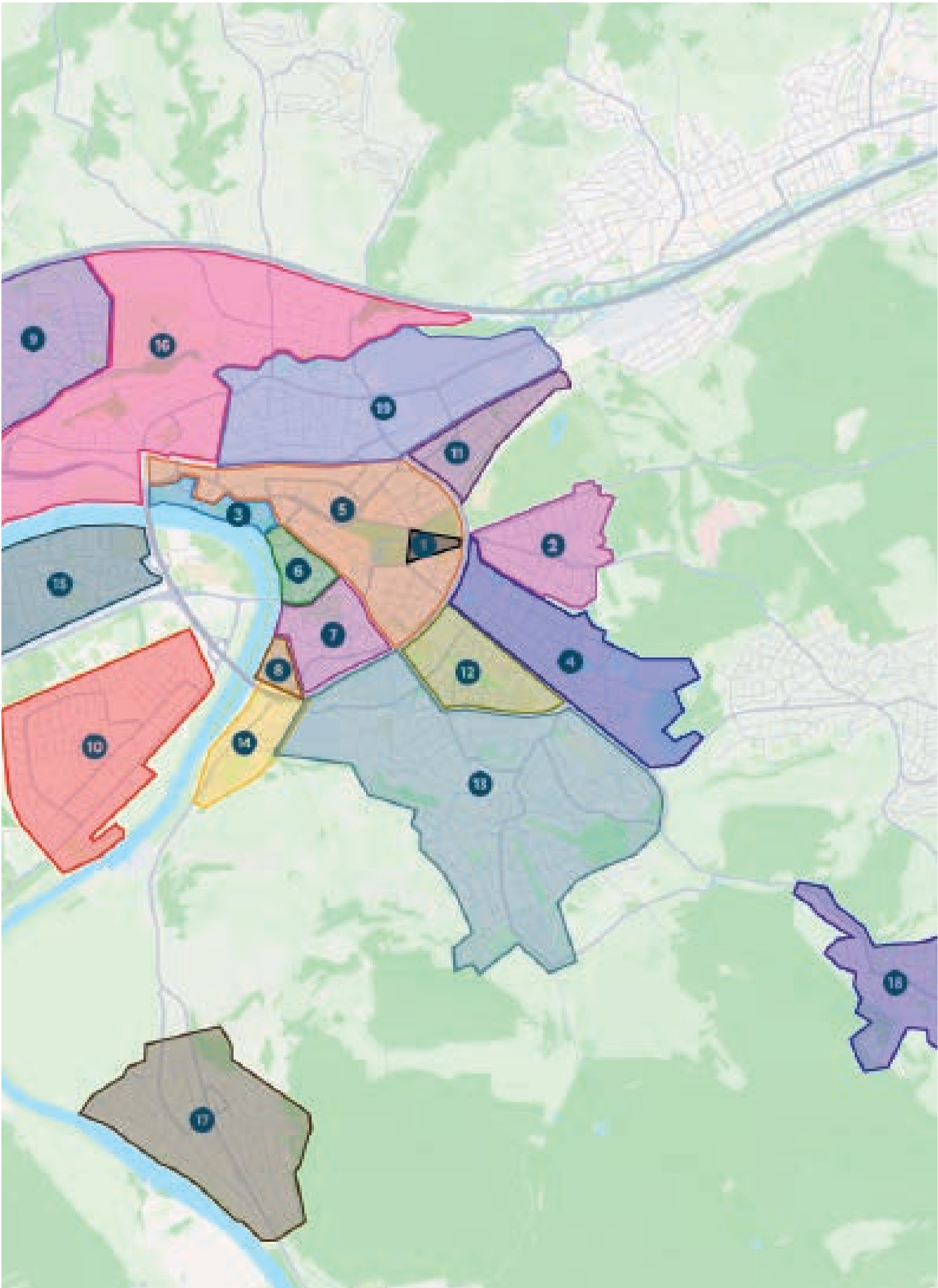
TOP- UND SCHWACHLAGEN IM ÜBERBLICK

Als herausragende Wohnlagen mit "AAA"-Bewertung konnten wir Grünewald, Godelsberg und das Pompejanum-Viertel identifizieren. Diese Gegenden zeichnen sich durch hohe Kaufpreise, eine starke Nachfrage und exzellente Wohnqualität aus. Am unteren Ende der Skala liegt Damm-Ost, das wir mit "CCC" bewertet haben. Allerdings sind dies lediglich grobe Anhaltspunkte – insbesondere innerhalb der Stadtteile gibt es Mikrolagen, die sich erheblich in ihrer Qualität unterscheiden können. Ein besonders dynamisches Beispiel ist das Bahnhofsviertel in Damm-Ost, das durch gezielte Stadtentwicklungsmaßnahmen stark aufgewertet wurde. Solche Entwicklungen zeigen, dass keine Lage per se schlecht ist – vielmehr ist ein genauer Blick auf die Mikrolage und das konkrete Objekt entscheidend.

BEDEUTUNG FÜR KÄUFER UND INVESTOREN

Unser Ziel ist es, sowohl Eigennutzern als auch Investoren eine erste Orientierung über den Aschaffener Immobilienmarkt zu bieten. Während die grobe Lagequalität eine wichtige Rolle spielt, sollten individuelle Kauf- und Mietangebote stets sorgfältig verglichen werden. Wer eine Immobilie in Aschaffenburg erwerben oder vermieten möchte, sollte daher nicht nur auf das Stadtviertel, sondern auch auf spezifische Standortmerkmale achten.

Nr.	Wohnlage	Rating	Einschätzung
1	Grünewald	AAA	Beste Lage
2	Godelsberg	AAA	Beste Lage
3	Pompejanum	AAA	Beste Lage
4	Aschaffenburg Ost	AA	Sehr gute Lage
5	Innenstadt	AA	Sehr gute Lage
6	Altstadt	AA	Sehr gute Lage
7	Fischerviertel	AA	Sehr gute Lage
8	Floßhafen	AA	Sehr gute Lage
9	Strietwald	A	Gute Lage
10	Nilkheim	A	Gute Lage
11	Österreicher Kolonie	BBB	Leicht über Durchschnitt
12	Würzburger Straße	BBB	Leicht über Durchschnitt
13	Schweinheim	BBB	Leicht über Durchschnitt
14	Obernauer Kolonie	BB	Durchschnitt
15	Leider	BB	Durchschnitt
16	Damm West	B	Leicht unter Durchschnitt
17	Obernau	B	Leicht unter Durchschnitt
18	Gailbach	CCC	Moderat
19	Damm Ost	CCC	Moderat



Gastronomie & Freizeittipps

Kulinarium



KULINARISCHER GEHEIMTIPP VON SANDRA

Die Büttner Stub'n in Johannesberg-Breunsberg ist natürlich schon lange kein Geheimtipp mehr – im Gegenteil, es empfiehlt sich, rechtzeitig zu reservieren!



Ich mag die Mischung aus traditionellen und modernen alpinen Gerichten. Das Motto "Was Guads vom Berg" spiegelt die Philosophie von Tanja und Wolfgang sowie deren Sohn Max wider, alte Rezepte neu zu interpretieren und zu außergewöhnlichen Geschmackserlebnissen zu verwandeln. Toll finde ich auch den grandiosen Ausblick von Breunsberg über Aschaffenburg, sowohl vom Gastraum als auch von der Terrasse aus. Ein Besuch bei den Büttners ist immer ein bisschen wie Urlaub.

Adressen:

Büttner Stub'n • Frankenstr. 26,
63867 Johannesberg – Breunsberg
DELILUXE • Schweinheimer Str. 15,
63743 Aschaffenburg
Schöntaler • Roßmarkt 21,
63739 Aschaffenburg

DELILUXE - FEINKOST UND BISTRO



Mitten in Aschaffenburg verbindet das Deliluxe ein stilvolles Feinkostsortiment mit einem

kleinen, gemütlichen Bistro. Wer gerne lecker und kreativ am Tag essen möchte, hochwertige Produkte sucht oder einfach eine entspannte Auszeit genießen will, ist hier genau richtig.

Für alle, die Genuss schätzen, bietet das Deliluxe außerdem regelmäßig kleine Events und Abende an, bei denen gutes Essen, ausgewählte Weine und ein herzliches Miteinander im Mittelpunkt stehen. Ein Besuch lohnt sich immer – für eine Pause vom Alltag, ein Geschenk aus dem Feinkostsortiment oder einfach, um etwas Leckeres zu entdecken.

SCHÖNTALER



Café Schöntaler – Genuss mit Herz im Herzen Aschaffenburgs. Wer in Aschaffenburg auf der Suche nach einem charmanten Café mit besonderem Flair ist, sollte dem Café Schöntaler am Roßmarkt unbedingt einen Besuch abstatten. Das stilvoll eingerichtete Bistro überzeugt mit liebevoll zubereiteten Speisen, einer hauseigenen Kuchenmanufaktur und einem herzlichen Service, der jeden Besuch zum Wohlfühlmoment macht.

Frühstück, Lunch, nachmittäglicher Kaffee mit Törtchen – hier finden Sie süße und herzhaft Köstlichkeiten, kreativ, saisonal und stets frisch. Kunstvoll gestaltete Tartes und Pralinés begeistern geschmacklich und optisch.

Mit regelmäßig stattfindenden Weinabenden und Event-Catering-Angeboten zeigt sich das Schöntaler auch als vielseitiger Gastgeber für besondere Anlässe. Ein echter Geheimtipp für Genießer und Ästheten gleichermaßen!

Und nebenbei: Wir vermieten in diesem Haus möblierte und unmöblierte Wohnungen.

KOMM VORBEI UND LASS DICH ÜBERRASCHEN.

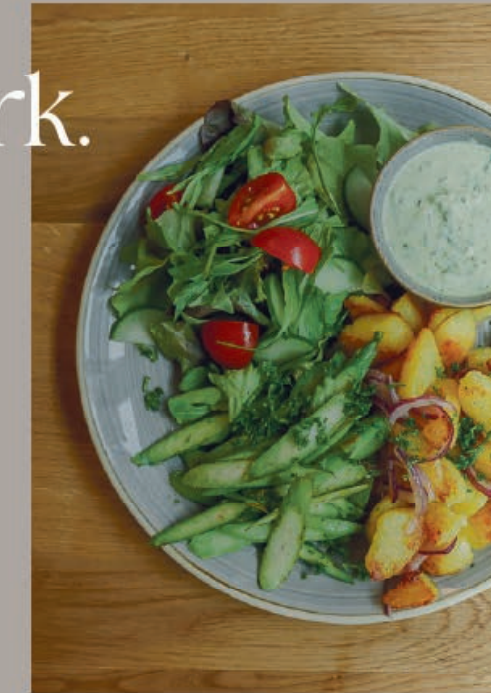
Handwerk. Kunst. Genuss.

Erlebe echten Genuss im Schöntaler – authentisch, kreativ und unverfälscht, wo Tradition auf moderne Akzente trifft.

Reservierungen unter:
Tel. | WhatsApp - 0155 61727295
E-Mail - hallo@das-schoentaler.de

DAS SCHOENTALER

ROSSMARKT 21 | 63739 ASCHAFFENBURG | DAS-SCHOENTALER.DE



WILLKOMMEN IM SCHÖNTALER

Frühstück

Mittagskarte

Kuchen & Törtchen

S.

MITTWOCH - SONNTAG 9 BIS 17 UHR
WWW.DAS-SCHOENTALER.DE

Anzeige

BÜTTNER STUB'N



WAS GUADS VOM BERG

*Gastronomie mit Herz und Verstand.
Nicht weniger erwartet Sie in der Büttner Stub'n.*

Frankenstraße 26 – Johannesberg / Breunsberg
Telefon 0 60 29 – 99 29 144

Öffnungszeiten: Dienstag, Mittwoch, Freitag, Samstag: ab 17:00 Uhr / Sonntag: ab 17 Uhr / Montag u. Donnerstag: Ruhetag
www.buettner-stubn.de

Anzeige

Radeln, Rasten, Regionales genießen Zwischen Fluss & Genuss



MIT DEM RAD DURCH ASCHAFFENBURG: GENUSS UND NATUR AUF DEM MAIN-RADWEG

Aschaffenburg begeistert nicht nur mit seiner charmanten Altstadt, den romantischen Gassen und dem imposanten Schloss Johannisburg – auch für Radfahrer ist die Stadt ein echtes Highlight. Eingebettet in eine malerische Landschaft liegt sie direkt am Mainradweg, einem der beliebtesten Fernradwege Deutschlands.

Der Mainradweg erstreckt sich über rund 600 Kilometer – von der Quelle des Weißen Mains im Fichtelgebirge bis zur Mündung des Mains in den Rhein bei Mainz. Dabei führt die Route durch abwechslungsreiche Regionen und verbindet Naturerlebnis, Kultur und Kulinarik auf einzigartige Weise. In der Region rund um Aschaffenburg verläuft der Weg direkt am Fluss entlang – oft begleitet von schattenspendenden Bäumen und weitem Blick auf das Wasser.

ENTSPANNT UNTERWEGS – FÜR GENIESSER UND SPORTLICHE

Die Strecke rund um Aschaffenburg ist besonders angenehm zu befahren: Sie ist größtenteils flach, hervorragend ausgeschildert und sowohl für Genussradler als auch sportlich Ambitionierte geeignet. Ob mit dem klassischen Fahrrad oder dem E-Bike – die entspannte Tour entlang des Mains bietet für jeden das richtige Tempo.

Wer gerne spontan unterwegs ist, freut sich über zahlreiche Möglichkeiten zur Rast: Bänke mit Panoramablick, kleine Häfen, Wiesen zum Verweilen oder liebevoll gestaltete Rastplätze laden zum Innehalten ein. Hier kann man einfach mal durchatmen und den Moment genießen.

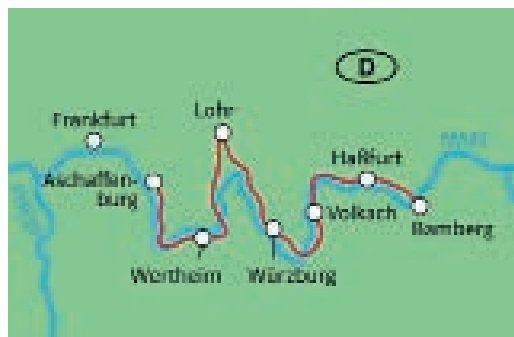
KULINARISCHE VIELFALT DIREKT AM WEGESRAND

Eine Radtour macht bekanntlich hungrig – und in Franken weiß man, wie man Radler ver-wöhnt. Entlang des Mainradwegs warten gemütliche Gasthäuser, urige Biergärten und stilvolle Weinstuben auf hungrige Gäste. Die Küche ist regional geprägt: Deftige Brotzeiten, hausgemachte Kuchen und fränkische Spezialitäten gehören ebenso dazu wie ein kühles Bier oder ein Glas regionaler Wein.

Viele Betriebe setzen auf saisonale und regionale Produkte – ein echtes Geschmackserlebnis für alle, die gutes Essen schätzen. Nicht selten sitzt man dabei direkt am Fluss, mit Blick auf vorbeiziehende Boote und das satte Grün der Auenlandschaft.



RUNDUM GUT VERSORGT – RADFREUNDLICHE INFRASTRUKTUR



Der Mainradweg ist nicht nur landschaftlich ein Genuss, sondern überzeugt auch mit seiner vorbildlichen Infrastruktur. Wer kein eigenes Fahrrad besitzt, kann sich an mehreren Stationen entlang der Route ein Rad oder E-Bike ausleihen. Zudem gibt es zahlreiche Unterkünfte, die sich speziell auf Radfahrer eingestellt haben – mit sicheren Abstellmöglichkeiten, Trockenräumen für Kleidung und manchmal sogar kleinen Reparaturservices.

Der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club (ADFC) hat den Mainradweg mit fünf Sternen ausgezeichnet – ein Qualitätsmerkmal, das für Sicherheit, Komfort und guten Service steht. So wird jede Etappe zum entspannten Erlebnis.

NATUR, BEWEGUNG UND KULTUR FÜR ALLE GENERATIONEN

Ob alleine, zu zweit, mit Freunden oder der ganzen Familie – der Mainradweg ist für alle Altersgruppen geeignet. Kinder freuen sich über kurze, sichere Streckenabschnitte mit wenig Steigung. Erwachsene genießen die landschaftliche Schönheit und die kulturellen Highlights am Wegesrand – von Schlössern und Museen bis zu charmanten Ortschaften mit historischem Flair.

Ein Ausflug auf dem Mainradweg rund um Aschaffenburg verbindet alles, was einen gelungenen Tag ausmacht: Bewegung an der frischen Luft, eindrucksvolle Natur, kulturelle Eindrücke und kulinarische Höhepunkte. Wer einmal hier geradelt ist, kommt gerne wieder – nicht zuletzt wegen der entspannten Atmosphäre und der herzlichen Gastfreundschaft der Region.

Aurelion im Interview Projekt Loft

1. Können Sie uns zunächst einen Überblick über das Projekt geben?

Unser Projekt Loft in der Dr.-Hönlein-Straße 26 in Haibach wurde kürzlich fertiggestellt. Wir haben hier eine ehemalige LKW-Werkstatt und Lagerhalle in eine moderne Maissonette-Wohnung im Loft-Stil verwandelt – ein wirklich spannendes Projekt! Mit rund 201 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen bietet das Loft ein offenes, großzügiges Wohngefühl. Besonders ist auch der ca. 180 m² große Garten, der bereits ansprechend gestaltet wurde. Dazu gibt es eine Garage und einen Außenstellplatz. Bei der Innenausstattung haben wir großen Wert auf Qualität gelegt: maßgefertigte Holzfenster, exklusive Badobjekte, moderne Bodenbeläge und eine hochwertige Luxus-Einbauküche sorgen für ein besonderes Wohnambiente.

Und für alle, die gerne entspannen, haben wir bereits die Vorbereitungen für eine Sauna getroffen. Alles in allem ist es ein echtes Highlight für alle, die das Besondere suchen.



Die Umnutzung eines gewerblichen Gebäudes zu Wohnraum ist immer mit gewissen Herausforderungen verbunden – vor allem, wenn es um baurechtliche Vorgaben und Genehmigungen geht. Wichtig ist, dass die neue Nutzung mit den städtebaulichen Planungen der Gemeinde im Einklang steht. In unserem Fall hatten

wir Glück: Da sich das Objekt in einem Mischgebiet befindet, konnte die Nutzungsänderung problemlos genehmigt werden.

Eine weitere Herausforderung betrifft oft die Erschließung, insbesondere Zufahrten, Parkplätze und Hausanschlüsse. Beim Loft-Projekt mussten wir beispielsweise zwei frei befahrbare Stellplätze nachweisen. Da sich in direkter Nachbarschaft eine Grundstückszufahrt befindet, war es wichtig, diese nicht zu verbauen. Die Lösung war ein zusätzlich eingetragenes Geh- und Fahrrecht, das die Zufahrt dauerhaft sicherstellt und trotzdem das Parken auf dem Grundstück für die Bewohner des Lofts ermöglicht.

Die Prüfung auf mögliche Altlasten war ebenfalls ein besonders wichtiger Punkt aufgrund der jahrelangen Stellfläche für LKW und sonstige Fahrzeuge. Deshalb haben wir im Vorfeld umfassende Untersuchungen durchführen lassen, um sicherzugehen, dass keine umweltschädlichen Rückstände wie Altöl vorhanden sind. Das war ein essenzieller Schritt, um das Grundstück nachhaltig und bedenkenlos als Wohnraum nutzbar zu machen.

2. Welche Aspekte der ursprünglichen Struktur wurden erhalten, und wie wurden diese ins neue Design integriert?

Uns war es wichtig, den ursprünglichen Charakter des Gebäudes zu bewahren, während wir es in Wohnraum verwandelt haben. Deshalb haben wir die Gebäudekubatur und einige originale Bauteile erhalten. Besonders beeindruckend sind die Backstein-Stützpfeiler, die heute das Wohnzimmer prägen, sowie die unveränderte Deckenansicht, die dem Loft seinen industriellen Charme verleiht. In Kombination mit modernen Gestaltungselementen entsteht so ein einzigartiges Ambiente – eine spannende Mischung aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort.

3. Inwiefern unterscheidet sich die Bauphase dieses Projekts von anderen Immobilienprojekten, an denen Sie gearbeitet haben? Gab es besondere Herausforderungen?



4. Wie wichtig war Nachhaltigkeit bei Ihrem Umbauprojekt, und welche Maßnahmen wurden ergriffen, um diesem Aspekt Rechnung zu tragen?

Nachhaltigkeit war bei diesem Projekt ein zentraler Aspekt. Deshalb haben wir bewusst auf eine moderne Wärmepumpe gesetzt und das Gebäude mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet, um die Energieeffizienz zu optimieren. Auch bei den Fenstern und der Wohnungstür haben wir großen Wert auf hervorragende Dämmwerte gelegt, um so den Energieverbrauch nachhaltig zu reduzieren. Zudem wurde die gesamte Außenfläche neu bepflanzt, wodurch

nicht nur ein grünes Umfeld geschaffen wurde, sondern auch das Mikroklima des Grundstücks verbessert wird.

Diese außergewöhnliche Immobilie hat kürzlich ihre neuen begeisterten Eigentümer gefunden.

Aurelion Apartments



Unsere insgesamt 24 stilvollen Boarding-Apartments finden Sie an zwei Standorten in Aschaffenburg: im modernen Prime Park an der Würzburger Straße 172 und seit Ende 2024 auch im Schöntalhaus im Roßmarkt 21 in der Aschaffener Innenstadt. Der Prime Park bietet eine perfekte Mischung aus Business und Wohnen mit Nähe zu diversen Einkaufsmöglichkeiten. Das Schöntalhaus liegt zentral in der Fußgängerzone, unweit des Aschaffener Hauptbahnhofes. Von hier sind alle Sehenswürdigkeiten fußläufig zu erreichen.

Die Apartments überzeugen durch hochwertige Ausstattung: voll eingerichtete Küchen, moderne Badezimmer und komfortable Schlafbereiche. Von 1-Zimmer-Apartments bis hin zu einem Penthouse bieten wir Ihnen verschiedene Kategorien – Sie können diese für Aufenthalte von 2 Nächten bis zu 6 Monaten mieten.

Die Buchung ist einfach und bequem über unser Online-Buchungssystem auf **www.aurelion-apartments.de**

möglich. Alternativ erreichen Sie uns telefonisch unter: **+49 (0) 6021 13074-30 oder +49 (0) 173 6334058 sowie per E-Mail: buchungen@aurelion-apartments.de.**

Frau Wenzel und Herr Caps stehen Ihnen bei Fragen gerne jederzeit persönlich zur Verfügung. Mit unseren Apartments erleben Sie Komfort und Flexibilität – egal, ob Sie geschäftlich oder privat in Aschaffenburg sind!



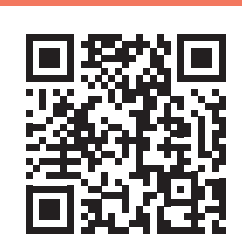
Apartment buchen

Buchen Sie eines unserer 24 Boarding-Apartments

www.aurelion-apartments.de

+49 (0) 6021 13074-30 oder +49 (0) 173 6334058

sowie per E-Mail buchungen@aurelion-apartments.de



ONLINE-
BUCHUNGSSYSTEM

Vermietung

Dank langjähriger Erfahrung in der Vermietung von Wohn- und Geschäftsimmobilen kennen wir die Ansprüche von Vermietern und Mietern. Wir begleiten Sie als Mietinteressenten gerne bei der Suche nach einer passenden Immobilie. Genauso stehen wir Ihnen als Eigentümer bei der Suche nach geeigneten Mietern zur Seite.

UNSER TEAM



Eva Wenzel

Immobilienkauffrau (IHK)

Tel.: 06021 13074-30

e.wenzel@aurelion-immobilien.de



Marcel Caps

Immobilienmakler (IHK)

Tel.: 06021 13074-40

m.caps@aurelion-immobilien.de



Priorität hat für uns – neben dem umfassenden Verwaltungsservice – die Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien unserer Kunden, insbesondere durch die betriebswirtschaftliche Wahrnehmung ihrer Interessen.

Wir kümmern uns drum!

TRUST IMMOBILIEN GmbH
Hafenbahnstr. 25
63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021 90143 0
E-Mail: info@trust-immobilien.net

Anzeige

Wir schlagen jeden Preis!

HAUSWIRTSCHAFTSRAUM
KÜCHE
TISCHE STÜHLE & CO.
WOHNMÖBEL
SCHLAFZIMMER
ANKLEIDZIMMER
BÜROEINRICHTUNGEN
BADMÖBEL
GARDEROBEN

Bad Vilbel • Büdingen • Darmstadt • Gießen • Aschaffenburg

Anzeige

Aktuelle Projekte

Urbane Nachverdichtung in Aschaffenburg

In unserer Abteilung für Projektentwicklung entstehen derzeit spannende Projekte, die einen wichtigen Beitrag zur städtischen Nachverdichtung leisten. Die Unternehmensstrategie fokussiert sich auf den Ausbau von Wohnraum in urbanen Bereichen, vornehmlich in Aschaffenburg, wobei besonders Wert auf Nachhaltigkeit und eine

moderne Ausstattung gelegt wird. Unsere Projekte umfassen sowohl den Neubaubereich als auch die energetische Bestandssanierung. Viele aktuelle Vorhaben sind auch eine Kombination aus beidem, zum Beispiel bei Dachgeschossaufstockungen oder Anbauten.



HANAUER STR. 6 – NEUBAU VON SECHS MODERNEN WOHN EINHEITEN

In der Hanauer Straße 6 befindet sich ein attraktives Wohnprojekt kurz vor Fertigstellung in zentraler Lage von Aschaffenburg, nahe dem Pompejanum. Das Projekt umfasst insgesamt zwölf Wohneinheiten und vereint modernen Wohnkomfort mit urbaner Lebensqualität.

Im ruhigen, rückwärtigen Teil des Grundstücks entstand ein hochwertiger Neubau mit sechs 2-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit rund 67 m² Wohnfläche. Alle Einheiten verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und bieten durch ihre Lage in zweiter Reihe trotz angrenzender Innenstadt ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Die Ausstattung überzeugt mit stilvollem Vinylboden in Holzoptik, hochwertigen Küchen und modernen Badobjekten. Die sechs Carport-Stellplätze mit Dachbegrünung fördern die Nachhaltigkeit und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Der Baubeginn erfolgte im August 2024, Fertigstellung war Ende 2025 – alle Wohnungen im Neubau sind bereits verkauft.

Ergänzt wird das Ensemble durch das straßenseitige Bestandsgebäude mit ebenfalls sechs Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe. Drei Wohnungen stehen derzeit leer und werden umfassend innenliegend modernisiert. Darüber hinaus erhält das Gebäude eine neue Heizungsanlage, teilweise neue Fenster, eine moderne Haustür sowie einen frischen Fassadenanstrich. Ebenso werden die Allgemeinflächen optisch aufgewertet und die gesamten Außenanlagen der beiden Häuser erneuert. Die Wohnungen des Bestandsgebäudes werden demnächst im Verkauf angeboten.

Bei Interesse an dem Bestandsobjekt oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme – wir beraten Sie gerne persönlich.



MEDICUSSTR. 33 + 35 – AUFSTOCKUNG UND MODERNISIERUNG EINES BESTANDSGEBÄUDES

Ein weiteres spannendes Vorhaben befindet sich in der Medicusstr. 33 + 35, einem vollvermieteten, gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage zwischen Schweinheim und der Innenstadt. Das Gebäude umfasst bisher neun Wohnungen auf rund 720 m² Wohnfläche mit einem großzügigen Grundstück von 920 m². Im Rahmen der Nachverdichtung ist eine Dachaufstockung geplant, die drei zusätzliche Wohnungen im Dachgeschoss schaffen wird. Darüber hinaus werden Modernisierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude sowie an der Außenanlage vorgenommen, um das Gebäude sowohl energetisch als auch optisch auf den neuesten Stand zu bringen. Das Projekt ist ein weiterer Schritt in Richtung Nachhaltigkeit: Besonders interessant ist der bestehende Fernwärmeanschluss, dessen Kapazitäten derzeit geprüft werden, um auch die neuen Dachgeschosswohnungen zu versorgen. Melden Sie sich bei Interesse an einer Wohnung!



IHR GENERALUNTERNEHMER

VISION. MISSION. AKTION. FERTIG.

KRAUS & ULRICH – IHR GENERAL-UNTERNEHMER

FÜR IHRE MODERNE, EFFIZIENTE UND ZUKUNFTSICHERE IMMOBILIE.

Als erfahrener Generalunternehmer sind wir spezialisiert auf die Sanierung von Gebäuden und Wohnungen sowie die energetische Modernisierung und die Instandhaltung von Verwaltungs- und Bürogebäuden.

Von der ersten Beratung und Planung bis hin zum schlüsselfertigen Übergabe – Kraus & Ulrich bietet Ihnen die Leistungen aus einer Hand. Unser engagiertes Team aus Fachleuten kümmert sich um jedes Detail, sei es die Modernisierung von Sanitär- und Heizungsanlagen, präzise Malerarbeiten, sichere Elektrik, hochwertige Bodenarbeiten oder maßgeschneiderte Schreibrbeiten. Dabei legen wir besonderen Wert auf nachhaltige und energieeffiziente Lösungen, die nicht nur Ihre Energiekosten senken, sondern auch das Wohlbefinden und den Wert Ihrer Immobilie langfristig steigern.

Vertrauen Sie auf unsere Expertise und lassen Sie uns gemeinsam Ihre Vision verwirklichen. Mit unserem Kunden-Service garantieren wir Ihnen eine direkte Kommunikation und ein Ergebnis, das überzeugt.

DIE KRAUS & ULRICH SANIERUNGSBAUSTEINE


SANITÄR- u. HEIZUNGSANLAGEN


ELEKTRIKARBEITEN


MALERARBEITEN


BODENARBEITEN


SCHREIBARBEITEN


ENERGIEEFFIZIENZ

Kraus & Ulrich GmbH | Kreuzstraße 23 | 63872 Heimbachthal | 06092 82 42 704 | info@kraus-ulrich.de

Aktuelles Projekt im Fokus

NOVA Brentano

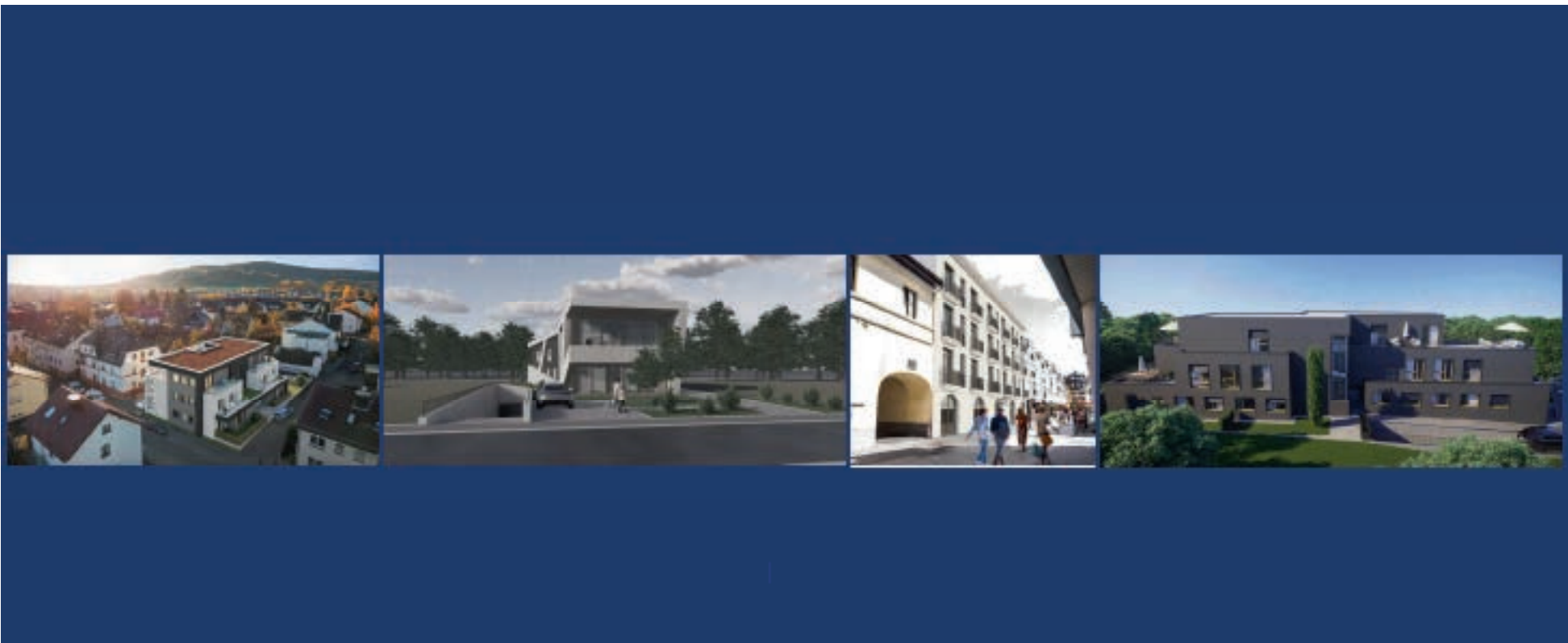


In der Corneliensstraße 19 entsteht ein einzigartiges Neubauprojekt. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks, das zuvor mit einer Lagerhalle und Garagen bebaut war, werden insgesamt zwölf moderne Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen sowie eine exklusive Penthouse-Wohnung realisiert. Die Gesamtwohnfläche des Neubaus beträgt ca. 1.030 m².

Das Projekt besticht durch stilvolle, hochwertig ausgestattete Wohnungen. Die Penthouse-Wohnung bietet zudem einen exklusiven Ausblick über die Dächer von Aschaffenburg. Die Außenanlagen werden vollständig neugestaltet – neben einer gezielten Neubepflanzung werden auch bestehende Bäume erhalten. Ergänzt wird das Grundstück durch einen kleinen Spielplatz, 4 Carport-Stellplätze, 13 freie Stellplätze sowie überdachte Fahrradabstellplätze.

Auch das Bestandsgebäude mit acht Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 650 m² wird durch innenliegende Sanierungsmaßnahmen aufgewertet, um sowohl die Energieeffizienz als auch die Wohnqualität deutlich zu verbessern.

Während aktuell der Rückbau der ehemaligen Lagerhalle erfolgt, hat die Vermarktung der Neubauwohnungen bereits begonnen. Die Fertigstellung des Neubaus ist für das Frühjahr 2027 geplant.



Anzeige

HELLER

Gebäudetechnik GmbH

Beratung - Planung - Ausführung - Kundendienst
63762 Großostheim/Ringheim - Ostring 2-4 - Telefon 06026 977109-0
E-Mail: info@heller-gebaeudetechnik.de

Anzeige

Fliesenverlegung

Marco Schneider

Beratung - Planung - Ausführung

Telefon : 0170 351 4646
E-Mail : fliesen.schneider@gmx.de

Anzeige

Ingenieurbüro Roth GmbH

0160/90548175
 Info@Ing-roth.com
 www.ing-roth.com

Dipl. Ing. Alexander Roth

Anzeige

Degressive AfA

Impulsgeber für den Wohnungsbau?

STEUERLICHE NEUERUNG ZUR STIMULIERUNG DER BAUWIRTSCHAFT

Die Bundesregierung hat mit dem Wachstumschancengesetz eine entscheidende steuerliche Neuerung auf den Weg gebracht: die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung (AfA) für Wohngebäude. Rückwirkend zum 1. Oktober 2023 können Investoren von einer degressiven Abschreibung in Höhe von fünf Prozent jährlich profitieren. Damit soll die Bau- und Immobilienbranche stabilisiert und der Wohnungsneubau in Deutschland vorangetrieben werden. Die degressive Abschreibung ermöglicht eine schnellere Refinanzierung von Investitionen und schafft Anreize zur Stabilisierung der Bauwirtschaft. Sie ergänzt die Erhöhung der linearen AfA von zwei auf drei Prozent und trägt dazu bei, den tatsächlichen Wertverzehr von Wohngebäuden realitätsnäher abzubilden, da moderne Bau- und Haustechnik oft schneller an Wert verliert.

HINTERGRUND UND WIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

Die Bauwirtschaft ist eine der tragenden Säulen der deutschen Volkswirtschaft, befindet sich jedoch in einer schwierigen konjunkturellen Lage. Hohe Bauzinsen, steigende Preise, knappes Bauland sowie Material- und Personalengpässe haben dazu geführt, dass viele Bauvorhaben derzeit nicht umgesetzt werden können. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat diese Rahmenbedingungen weiter erschwert.

Um den Wohnungsbau zu beleben, setzt die Bundesregierung auf eine Kombination aus langfristigen Förderprogrammen. Ein wichtiger Bestandteil ist der Bund-Länder-Pakt zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung. Die degressive AfA ist eine zentrale Maßnahme dieses Pakets.

PRAXISBEISPIEL: AUSWIRKUNGEN DER DEGRESSIVEN AFA

Für die Abschreibung dienen alle Anschaffungs- und Herstellungskosten, unter anderem Kaufnebenkosten und Maklergebühren. Hiervon abgezogen werden muss der Anteil für Grund und Boden. Bei unserem Beispiel nehmen wir eine Immobilie für 300.000 € an.

KOSTENPLAN

Kaufpreis	300.000 €
Kaufnebenkosten 5,50 %	+ 16.500 €
Abzgl. Grund und Boden ca. 12,5 %	- 37.500 €
AfA-Bemessungsgrundlage	279.000 €

Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der Abschreibung über einen Zeitraum von 5 Jahren. Die degressive Abschreibung berücksichtigt im ersten Jahr 5 % von 279.000 €, im zweiten Jahr 5 % des Restwertes (266.050 €) und so weiter.

DEGRESSIVE AFA

1. Jahr	13.950 €
2. Jahr	13.253 €
3. Jahr	12.590 €
4. Jahr	11.960 €
Nach 4 Jahren	51.753 €

Rahmenbedingungen der degressiven AfA

- Gilt ausschließlich für neu gebaute bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude.
- Im ersten Jahr können fünf Prozent der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden, in den Folgejahren jeweils fünf Prozent des Restwerts.
- Ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.
- Der Baubeginn muss zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 liegen.
- Maßgeblich ist nicht mehr der Bauantrag, sondern der tatsächliche Baubeginn, um auch die Umsetzung bereits geplanter, aber aufgeschobener Projekte zu erleichtern.
- Beim Erwerb einer Immobilie muss der Kaufvertrag zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 rechtswirksam geschlossen werden.
- Die degressive AfA kann mit der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau kombiniert werden. Dabei sind Neubauten mit dem energetischen Standard EH40/QNG und einer Baukostenobergrenze von 5.200 € pro Quadratmeter mit zusätzlichen 5,00 % Abschreibung für die ersten 4 Jahre begünstigt.

SONDERABSCHREIBUNG NACH § 7B ESTG

Der Bau neuer Mietwohnungen kann seit 2023 wieder steuerlich gefördert werden – dank der reaktivierten Sonderabschreibung nach § 7b EStG. Ziel ist es, durch steuerliche Anreize mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Voraussetzung für die Förderung sind u. a. die Einhaltung von Energieeffizienzstandards und bestimmte Kostengrenzen.

Durch das Wachstumschancengesetz wurde die Frist für förderfähige Bauanträge bis zum 30.09.2029 verlängert (zuvor bis Ende 2027). Zudem wurde die Grenze für Herstellungskosten auf 5.200 €/m² Wohnfläche angehoben.

Wichtig: Bei Umbauten in Bestandsgebäuden müssen Eigentümer genau zwischen sofort abziehbaren Instandhaltungsaufwendungen und aktivierungspflichtigen Herstellungskosten unterscheiden. Nur so lassen sich steuerliche Vorteile optimal nutzen. Beispielsweise kann eine Renovierung außerhalb des herstellungsbedingten Bauumfangs sofort steuerlich geltend gemacht werden – ein separater Auftrag an Handwerksbetriebe ist hier sinnvoll.

Private Investoren können bei der Herstellung neuer Mietwohnungen steuerlich profitieren: Neben der regulären linearen AfA von 3 % p. a. (§ 7 Abs. 4 EStG) bzw. der degressiven AfA von 5 % p. a. erlaubt § 7b EStG eine zusätzliche Sonderabschreibung von 5 % jährlich – und das über vier Jahre.

Im Unterschied zur linearen AfA (gleichbleibender Betrag) sinkt bei der degressiven AfA der Abschreibungsbetrag jedes Jahr. Die Bemessungsgrundlage reduziert sich jährlich um den bereits abgeschriebenen Betrag – besonders in den ersten Jahren entsteht so ein höherer steuermindernder Effekt.

* Die Anschaffungs- und Herstellungskosten beziehen sich auf einen Wert inklusive Kaufnebenkosten, exklusive des Anteils für Grund und Boden.

FÖRDERPROGRAMM KFW-KREDIT KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU WOHNGEBÄUDE

Beim Erwerb einer Wohneinheit kann im Rahmen des Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude (298)“ ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 100.000 - 150.000 € in Anspruch genommen werden. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung des Effizienzhaus-40-Standards (EH 40) für ein Darlehen in Höhe von 100.000 € bzw. in Verbindung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) für ein Darlehen in Höhe von 150.000 €. Der Zinssatz richtet sich nach der gewählten Laufzeit und beträgt bei einer Zinsbindung von 10 Jahren aktuell rund 1,13 % (Stand: 29.09.2025). Zudem besteht die Möglichkeit einer tilgungsfreien Anfangsphase von ein bis fünf Jahren, wodurch die finanzielle Belastung in den ersten Jahren reduziert werden kann.

Förderzeitraum

- Herstellung: Baubeginn zwischen dem 01.10.2023 und 30.09.2029
- Anschaffung: Gebäude muss im genannten Zeitraum fertiggestellt worden sein; der Kaufvertrag muss ebenfalls in diesem Zeitraum geschlossen werden

Die degressive AfA lässt sich mit der Sonderabschreibung nach § 7b EStG kombinieren – ein doppelter Hebel zur Steueroptimierung in den ersten Jahren.

Wichtige Voraussetzungen

- Der Bauantrag muss zwischen dem 01.01.2023 und dem 30.09.2029 gestellt werden.
- Neubau oder erstmalige Schaffung neuer Mietwohnungen.
- Max. Herstellungskosten: 5.200 €/m² Wohnfläche*.
- Max. Bemessungsgrundlage für die Sonder-AfA: 4.000 €/m².
- Die Wohnung darf zehn Jahre nicht selbst genutzt werden.
- Bei Erwerb muss der Kauf im Fertigstellungsjahr erfolgen; verkauft der Ersterwerber im selben Jahr weiter, kann nur der Letzterwerber die Sonder-AfA nutzen.

Nach Ablauf der vier Jahre wird die reguläre AfA auf Basis des Restwerts weitergeführt.

Laufzeit	Zinsbindung	Tilgungsfreie Anlaufzeit	Sollzins pro Jahr (eff. Jahreszins)
4 - 10 Jahre	10 Jahre	1 - 2 Jahre	1,12 % (1,13 %)
11 - 25 Jahre	10 Jahre	1 - 3 Jahre	2,05 % (2,07 %)
26 - 35 Jahre	10 Jahre	1 - 5 Jahre	2,19 % (2,21 %)

PRAXISBEISPIEL: AUSWIRKUNGEN DES KFW-KREDITS

Ein Investor erwirbt eine Wohneinheit zu einem Kaufpreis von 300.000 €. Dabei wird angenommen, dass die Kaufnebenkosten sowie die Maklerprovision aus Eigenkapital beglichen werden. Dank der KfW-Förderung kann die Finanzierung des Kaufpreises zu attraktiven Konditionen erfolgen: 150.000 € werden über ein zinsgünstiges KfW-Darlehen zu einem Zinssatz von 2,21 % aufgenommen, während die verbleibenden 150.000 € über ein Bankdarlehen zu angenommenen 3,50 % finanziert werden.

Durch die Inanspruchnahme des KfW-Kredits ergibt sich für den Investor eine **Zinersparnis von über 0,6 %**. Daraus resultiert eine durchschnittliche Finanzierung mit einem Zinssatz von 2,86 %, wodurch die Gesamtkosten der Finanzierung optimiert werden.

	ohne KfW-Kredit	mit KfW-Kredit
Kreditbetrag	300.000 € zu 3,50 %	150.000 € zu 2,21 % 150.000 € zu 3,50 %
Zinssatz	3,50 %	Ø 2,86 %
Zinsen p.a.	10.500 €	8.565 €
Zinsen p.m.	875 €	714 €

In unserem Praxisbeispiel macht der KfW-Kredit eine monatliche Zinsdifferenz von 161 € aus.

KALKULATIONSHINWEISE

Die insbesondere auf Seite 20, 21 und 22 dargestellten Zahlen bzw. die Aufstellung der degressiven AfA und des KfW-Kredits stellen eine beispielhafte Kalkulation dar. Die genannten Zahlen dienen lediglich dazu, einen Überblick über eine mögliche Investition zu geben. Insbesondere folgende Faktoren sind hierbei maßgeblich und können nicht vollständig berücksichtigt werden:

- **Kaufnebenkosten inklusive Bankgebühren sowie Notar- und Grundbuchgebühren können und werden abweichen.**
- **Zins- und Tilgungsraten sowie die Finanzierung sind mit der Bank und/oder Förderstelle abzustimmen.**
- **Steuern, Steuersätze, Abschreibungssätze, Grundstücksanteil etc.**

Eine Überprüfung der Angaben sowie der Beispielrechnungen und eine Abstimmung mit Ihrem Steuerberater werden empfohlen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Zahlen wird daher ausgeschlossen. Die Berechnung erfolgt auf eigenes Risiko und nach eigenem Ermessen.



Grunddaten:

Wohnfläche **54 m²**

Kaufpreis **300.000 €**

Bemessungsgrundlage **279.000 €**
(Kaufpreis zzgl. 5% Kaufnebenkosten
abzgl. 12,5 % für Grund & Boden)

Tipp

Wir verkaufen derzeit das **Projekt „GreenSide“ in der Rhönstraße 29 in 63743 Aschaffenburg**. Bei diesem Projekt können die degressive Abschreibung und die Sonderabschreibung genutzt werden. Über den folgenden QR-Code und die Rückseite dieses Heftes können Sie sich gerne weitere Informationen hierzu einholen.

MEHR INFORMATIONEN

DEGRESSIVE ABSCHREIBUNG NACH § 7 ABS. 5A EStG			
Jahr	Bemessungsgrundlage	Abschreibung (5%)	Restwert nach AfA
1	279.000 €	13.950 €	265.050 €
2	265.050 €	13.253 €	251.798 €
3	251.798 €	12.590 €	239.208 €
4	239.208 €	11.960 €	227.247 €
Summe degressive AfA nach 4 Jahren: 51.753 €			

SONDERABSCHREIBUNG NACH § 7B EStG			
Jahr	Bemessungsgrundlage (begr. auf 4.000 € / m²)	lineare Sonderabschreibung (5%)	Restwert nach AfA
1	216.000 €	10.800 €	216.000 €
2	216.000 €	10.800 €	216.000 €
3	216.000 €	10.800 €	216.000 €
4	216.000 €	10.800 €	216.000 €
Summe Sonderabschreibung nach 4 Jahren: 43.200 €			

KOMBINIERTE ABSCHREIBUNG	
Abschreibung im ersten Jahr	Betrag 24.750 €
Abschreibung in den ersten 4 Jahren	94.953 €
Abschreibung in den ersten 10 Jahren	155.152 €

Mercedes-Benz

BRAUCHT NUR 10 MINUTEN POWERNAP.

Mit dem neuen vollelektrischen CLA sind lange Ruhepausen Vergangenheit. In nur 10 Minuten lädt er für bis zu 325 km.¹ Und mit einer Reichweite von bis zu 792 km (WLTP)² können Sie auf Zwischenstopps sogar meist ganz verzichten. Eine Klasse für sich.

Jetzt bei uns bestellen

Mercedes-Benz CLA 250+ mit EQ Technologie | Energieverbrauch kombiniert (WLTP): 14,1-12,2 kWh/100 km; CO₂-Emissionen kombiniert: 0 g/km; CO₂-Emissionsklasse: A³

¹An DC-Schnellladesäulen mit 500 Ampere auf Basis der WLTP-Reichweite.
²Die tatsächliche Reichweite hängt von zahlreichen Faktoren wie insbesondere der individuellen Fahrweise, Umgebungsbedingungen, dem Alterungsprozess der Batterie, Nebenverbrauchern, wie beispielsweise der Klimatisierung, Sonderausstattungen, Bereifung, Zuladung, dem Streckenprofil ab und kann daher vom angegebenen WLTP Wert abweichen.

Anbieter: Mercedes-Benz AG, Mercedesstraße 120, 70372 Stuttgart
Vertriebspartner vor Ort: Robert Kunzmann GmbH & Co. KG
Auhofstraße 29 · 63741 Aschaffenburg
E-Mail: info@kunzmann.de · Tel.: 06 021 361 11100
www.kunzmann.de

Charity & Sponsoring

Gemeinsam Gutes bewirken

Die Aurelion & Company GmbH ist schon immer im Bereich Sponsoring und Charity aktiv und unterstützt eine Vielzahl von Projekten, hier eine kleine Auswahl:



KULTURGUT EVENTS

Kulturgut Events bereichert Aschaffenburg mit seinem Format „A night out with...“, bei dem regelmäßig bekannte Sänger:innen und Musiker:innen zu Live-Auftritten eingeladen werden – ganz nah, persönlich und mit besonderer Atmosphäre. Die Event-

agentur wurde von Björn Stritzinger gegründet, um Kulturschaffende während der Pandemie zu unterstützen. Seit 2022 ist Kulturgut zusammen mit Partner Jan Stürmer, einem Profimusiker mit über 20 Jahren Erfahrung, am Markt etabliert. Das Ziel von Kulturgut war und ist es, die Kultur nach der Pandemie wiederzubeleben und alternative Veranstaltungskonzepte zu entwickeln. Dabei wird besonderer Wert auf die Qualität des Programms sowie auf die Unterstützung gemeinnütziger Institutionen gelegt.

Die Firma Aurelion unterstützt seit 2024 immer wieder die verschiedenen Events, wie zum Beispiel auch in diesem Jahr "A night out with..." KAISER unplugged feat. Eva Leticia am 24.04.2026 im Zeughaus Aschaffenburg. Warum lohnt es sich vorbeizuschauen? Euch erwarten authentische Liveshows mit hoher musikalischer Qualität, viel Abwechslung bei den Genres – von Pop über Soul bis hin zu akustischen, unplugged-Varianten. Dies alles in gelassener, aber feierlicher Atmosphäre, ideal für Musikliebhaber, Freundesgruppen oder einen kulturellen Abend.

LEBENSHILFE PROJEKT:
SHOW DOWN

Das Projekt „Show Down“ beschäftigt sich mit der Integration von Models mit Down-Syndrom in die Modebranche. Sie werden im Alltag vom Verein Lebenshilfe Werkstätten Schmerlenbach unterstützt. Im Herbst 2024 entstand eine beeindruckende Bilderreihe mit Menschen mit Down-Syndrom. Die Ausstellung „Show Down“, die 30 Porträts umfasst, war unter anderem am Welt-Down-Syndrom-Tag in der Heilerziehung- und Pflegeschule in Aschaffenburg/Damm zu sehen. Dieses Herzensprojekt haben wir gerne unterstützt.



Folgende Organisationen haben wir in unserer Firmengruppe in den letzten Jahren unterstützt:

Ärzte ohne Grenzen
BSC Schweinheim
Café Arbeit Alzenau
DPSG Pfadfinder Gailbach
Förderverein Kunstturnen TV Hösbach 1895
Förderverein Stadtmarketing Aschaffenburg
Kulturgut Events
Lebenshilfe Werkstätte
Main Art
Mission Zukunft Klinikum Aschaffenburg
Musikverein Gailbach
PTID Dieburg
Ringer-Leistungszentrum Aschaffenburg e.V.
Rotary Fulda
Strahlemann-Stiftung
TSV Gailbach
TVA-Tennisabteilung (Brass Cup)
TV Großwallstadt
Vatan Spor Aschaffenburg

Charity & Sponsoring

MAIN ART



Die **MainART**, die Internationale Kunstmesse in Aschaffenburg, hat sich in den letzten zehn Jahren zu einem festen Bestandteil der lokalen und regionalen Kulturszene entwickelt. Veranstaltet wird sie in der stilvollen Grünewaldhalle, die durch ihre Architektur und das warme Ambiente eine perfekte Kulisse für künstlerische Begegnungen bietet. In der Ausgabe 2025 präsentierten sich über 48 Kulturschaffende aus 12 Nationen, darunter Galerien, Künstlervereinigungen und Nachwuchskünstler.

MainART bietet nicht nur eine Plattform für künstlerische Präsentation, sondern auch einen Ort des Austauschs: Kunstliebhaber, Sammler, Galeristen und Künstler treffen aufeinander, und es entstehen Gespräche, Impulse und Inspiration. Auch für alle, die Kunst nicht nur schauen, sondern erleben möchten – etwa durch digitale Formate oder interaktive Werke – ist die Messe spannend. Aurelion hatte dieses Jahr zum 2. Mal die Ehre, den mit 1.000 € dotierten Publikumspreis für das Kunstwerk mit den meisten Stimmen zu verleihen.



Fotos: © Til Benzin

**ATZ
AUTONOMIE
THERAPIEZENTRUM**

+ ERGO-,PHYSIO-UND SPRACHTHERAPIE UNTER EINEM DACH

**+ HOCH SPEZIALISIERT IN DER BEHANDLUNG VON PATIENTEN MIT:
MULTIPLE SKLEROSE, SCHLAGANFALL, PARKINSON**

**+ MODERNSTE ARM-, HAND- UND BANDREHABILITATION AM BAYRISCHEN
UNTERMAIN**

WÜRZBURGERSTR. 172 | 63413 ASCHAFFENBURG
T 0 60 21 - 684 17 17 | F 0 60 21 - 684 17 18
E INFO@ATZ-AB.DE | W ATZ-AB.DE

Wohnen & Gewerbe

Mietobjekte



Erstbezug: besonderes Penthouse mit hochwertiger EBK

Niedernberg

3 Zimmer, ca. 138 m² Wohnfläche

Durchgängige Dachterrasse, Gäste-WC, Tageslichtbadezimmer, Personenaufzug

Heizung: Pelletheizung

Energiewert: B, 58,8 kWh, Bj. 2025, B

Kaltmiete 1.990 € (zzgl. NK)



Moderne Wohnung am Rande des Spessarts

Waldaschaff

3 Zimmer, ca. 77 m² Wohnfläche

Balkon; Tageslichtbadezimmer; BEG-Effizienzhaus nach GEG 2020

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe; Fußbodenheizung

Energiewert: B; 13,7 kWh; Bj. 2023; A+

Kaltmiete 895 € (zzgl. NK)



Möblierte Wohnung im Herzen Aschaffenburgs

Aschaffenburg / Rossmarkt

2 Zimmer, ca. 62 m² Wohnfläche

Offene Einbauküche, Personenaufzug, Klimaanlage

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Energiewert: B, 16,5 kWh, Bj. 2023, A+

Kaltmiete 1.590 € (zzgl. NK)



Erstbezug: Wohnung mit Loggia

Offenbach / Bieberer Str.

2 Zimmer, ca. 60 m² Wohnfläche

Loggia, Personenaufzug, gute Verkehrsanbindung

Heizung: Pellet, Fußbodenheizung

Energiewert: B, 58,1 kWh, Bj. 2022, B

Kaltmiete 990 € (zzgl. NK)



Ansprechende Bürofläche

Kleinostheim

ca. 732 m² Fläche

Außenstellplätze, Klimaanlage, Glasfaseranschluss

Heizung: Gas

Energiewert: V, 145,8 kWh, Bj. 2001, E

Kaltmiete 5.856 € (zzgl. NK & MwSt.)



Freifläche mit Halle

Sulzbach am Main

ca. 4.300 m² Freifläche und ca. 300 m² Halle

Direkt an der Straße, teilweise geschottert, Grundstück komplett eingezäunt und abschließbar, LKW Waschplatz

Kaltmiete 6.500 € (zzgl. NK & MwSt.)



Moderne 2-Zimmer-Wohnung

AB-Schweinheim / Odenwaldstr.

2 Zimmer, ca. 88 m² Wohnfläche

Balkon, Einbauküche

Heizung: Pellet, Fußbodenheizung

Energiewert: 97,7 kWh/(m²a), Bj. 2019, C

Kaltmiete 1.250 € (zzgl. NK)



Modernisierte Wohnung mit zwei Balkonen

Mainaschaff / Mörikestr.

3 Zimmer, ca. 93 m² Wohnfläche

Zwei Balkone, Tageslichtbadezimmer, offener Wohn- und Essbereich

Heizung: Gasheizung

Energiewert: C, 88,7 kWh, Bj. 1990, C

Kaltmiete 1.255 € (zzgl. NK)



Möblierte DG-Wohnung in der Fußgängerzone

Aschaffenburg / Rossmarkt

3 Zimmer, ca. 109 m² Wohnfläche

Balkon, offene Einbauküche, Klimaanlage, Personenaufzug

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Energiewert: B, 16,5 kWh, Bj. 2023, A+

Kaltmiete 1.995 € (zzgl. NK)



Neubau: Penthouse

Offenbach / Bieberer Str.

4 Zimmer, ca. 146 m² Wohnfläche

Personenaufzug direkt in Wohnung, 2 Badezimmer, Dachterrasse, gute Verkehrsanbindung

Heizung: Pellet, Fußbodenheizung

Energiewert: B, 58,1 kWh, Bj. 2022, B

Kaltmiete 2.409 € (zzgl. NK)



Gewerbefläche zum Verwirklichen

Aschaffenburg

ca. 320 m² Fläche

Personenaufzug, Klimaanlage, individuell abtrennbar

Heizung: Gas

Energiewert: V, 76,05 kWh, Bj. 1991, C

Kaltmiete 2.880 € (zzgl. NK & MwSt.)



Neubau: 3 Zimmer Wohnung in der Innenstadt

Aschaffenburg / Hanauer Str.

3 Zimmer, ca. 67 m² Wohnfläche

Einbauküche, Garten

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Energiewert: 41 kWh / (m²a), Bj. 2024, A

Kaltmiete 1.140 € (zzgl. NK)

Bestand & Neubau

Kaufobjekte



Waldstadt-Bungalow für anspruchsvolles Wohnen
Waldstadt - Kleinostheim
5 Zimmer, ca. 153 m² Wohnfläche
Heizung: Gas
Energiewert: Bedarfsausweis, 215,7 kwh, Bj. 1964, G

Kaufpreis **649.000 €** (zzgl. Käuferprov.)



Vier Neubau Doppelhaushälften in Goldbach
Goldbach 7 Zimmer, ca. 158 m² Wohnfläche
Massive Bauweise, 3-fach verglaste Kunststofffenster, Vorbereitungen für E-Ladestationen an jedem Stellplatz
Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Energiewert: in Erstellung

Kaufpreis **je 649.000 €**



Mainlimes - jetzt die letzte Wohnung sichern
Niedernberg / Römerstraße 77/77a
3 Zimmer, ca. 101 m² Wohnfläche
Inkl. Malervlies
Heizung: Pellet
Energiewert: Bedarf, 58,80 kWh, Bj. 2023, B

Kaufpreis **436.700 €**



Exklusive Villa mit Weitblick
Bessenbach
13 Zimmer, ca. 701 m² Wohnfläche
Grundstücksfläche: 11.084 m²
Heizung: Wärmepumpe
Energiewert: Verbrauch, 88,20kWh, Bj. 1950, C

Kaufpreis **2.780.000 €**



Historisches Reihenhaus aus dem Jahr 1923
Aschaffenburg
4,5-Zimmer, ca. 116 m² Wohnfläche
Heizung: Gas
Energiewert: Bedarfsausweis, 389,70kWh, Bj. 1923, H

Kaufpreis **394.000 €** (zzgl. Käuferprov.)



Live or Invest: Renovierte 4-Zimmer Wohnung
Aschaffenburg
4 Zimmer, ca. 111 m² Wohnfläche
Heizung: Pelletheizung
Energiewert: Bedarfsausweis, 84,70kWh, Bj. 2022, B

Kaufpreis **365.000 €** (zzgl. Käuferprov.)



NOVA Brentano – 12 Neubauwohnungen in Aschaffenburg
Aschaffenburg / Corneliensstraße 19
2 - 5 Zimmer, ca. 57 - 197 m² Wohnfläche
Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Energiewert: Bedarf, 44 kWh, Bj. 2026, A+

Kaufpreis **329.000 – 1.280.500 €**



Attraktives Neubauprojekt mit fünf hochwertigen Wohnungen in Alzenau
Alzenau / Kettelerstraße 2
2 - 3 Zimmer, ca. 49 - 81 m² Wohnfläche
Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Energiewert: Bedarf, 27kWh, Bj. 2026, A+

Kaufpreis **242.011 – 398.662 €**



Vinea Hörstein
Alzenau – Hörstein
7 Eigentumswohnungen + 2 DHH,
2 – 5 Zimmer, ca. 81 – 157m²
Energieausweis: in Erstellung

Kaufpreis **392.850 – 753.600 €**



Charaktervolle Villa in Bestlage - Historie trifft projektiertes Luxuskonzept
Stockstadt am Main
11 Zimmer, ca. 421,57 m² Wohnfläche
Heizung: Öl
Energiewert: Bedarf, 241kWh, Bj. 1919, G

Kaufpreis **995.000 €** (zzgl. Käuferprov.)



Elegantes Niedrigenergiehaus mit durchdachtem Wohnkonzept
Johannesberg - Steinbach
4 Zimmer, ca. 155 m² Wohnfläche
Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Energiewert: Bedarfsausweis, 15kWh, Bj. 2012, A

Kaufpreis **659.000 €** (zzgl. Käuferprov.)



Modernes, energieeffizientes Haus in Kahl am Main
Kahl am Main
7,5 Zimmer, ca. 251,88 m² Wohnfläche
Heizung: Luft-Wärmepumpe
Energiewert: Bedarf, 25,70kWh, Bj. 2006, A+

Kaufpreis **898.000 €** (zzgl. Käuferprov.)

Bestand & Neubau

Kaufobjekte



GreenSide – Neubau Eigentumswohnungen
in KfW 40 QNG
Aschaffenburg / Rhönstraße 29
2 - 4 Zimmer, ca. 55 - 99 m² Wohnfläche
Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Energiewert: Bedarfsausweis, 7,19 kWh, Bj. 2026, A+
Sonder-AfA möglich

Kaufpreis 297.380 – 544.980 €



VERO76 Neubau
Aschaffenburg / Rhönstraße 76
1-4 Zimmer, 49-112m² Wohnfläche
Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Energiewert: Bedarfsausweis, 18,3 kWh, Bj. 2026, A+

Kaufpreis 288.900 – 735.000 €



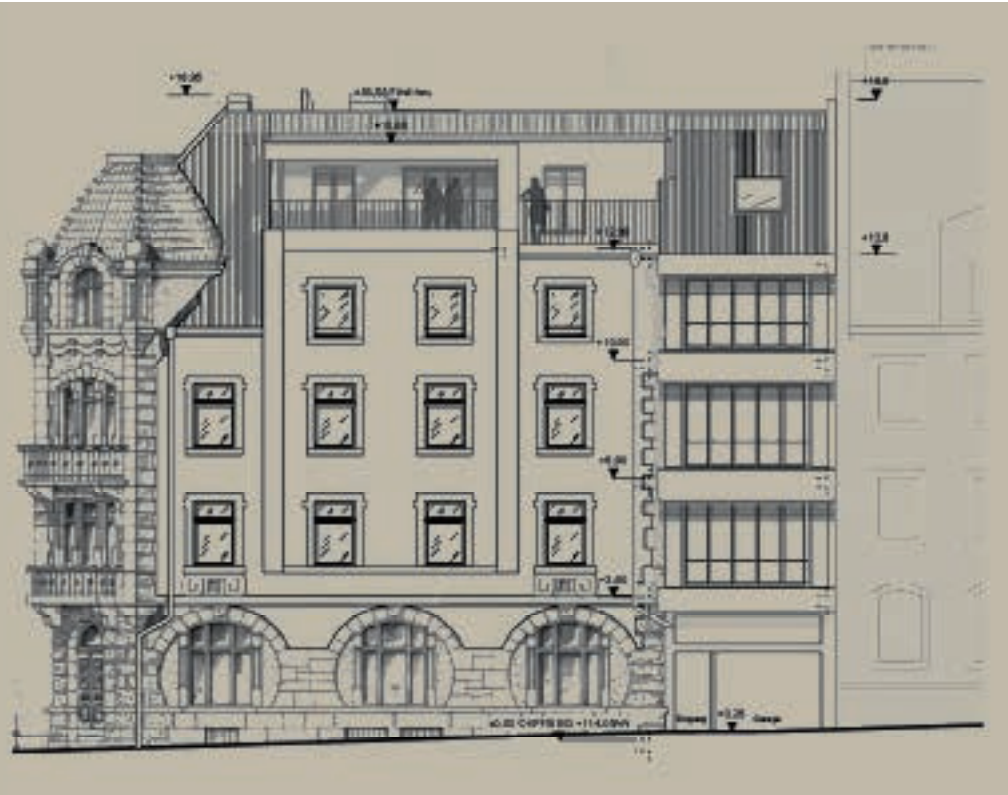
COMING SOON Neubauprojekt "Am Goldbach"
mit 73 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten
Goldbach
1 - 4 Zimmer, 34 - 109 m²
Baubeginn: ca. Frühjahr 2026

Verkaufsbeginn in Kürze



HACKER ad

fischergasse 41 | 63739 aschaffenburg
www.hacker-ad.de



Anzeige

Verkauf



Maximilian Röbbke
Leitung Verkauf



Alessandro Greco
Verkauf Immobilien
Gesellschafter



Alexandra Wissel
Vertriebsbeauftragte



Diana Dittmar
Vertriebsbeauftragte



Sajab Zia
Verkauf Immobilien



Maximilian Maschuw
Verkauf Immobilien



Jetzt Kontakt aufnehmen
aurelion-immobilien.de/kontakt

UNSER LEISTUNGSPROZESS

- 1. Der Auftrag** Nach einem persönlichen Kennenlernesgespräch und der Objektbesichtigung erfolgt eine fundierte, marktorientierte Einwertung durch unseren sachverständigen Immobilienbewerter. Wir ermitteln den optimalen Verkaufspreis, beschaffen alle relevanten Unterlagen und prüfen bei Bedarf weitere Bebauungsmöglichkeiten. Mit der Auftragserteilung beginnt unsere strukturierte Vermarktung.
- 2. Die Vermarktung** Wir präsentieren Ihre Immobilie im besten Licht – mit hochwertigen Fotos, Drohnenaufnahmen, 360°-Ansichten und einem professionellen Exposé. Die Veröffentlichung erfolgt auf führenden Portalen wie ImmoScout24, Immowelt oder IVD24 sowie auf unserer eigenen Website. Auf Wunsch ergänzen Printanzeigen oder Verkaufsschilder die Vermarktung. Regelmäßige Reportings halten Sie stets auf dem Laufenden.
- 3. Die Besichtigung** Wir übernehmen die vollständige Interessentenbetreuung: von der Kontaktaufnahme über die Bonitätsprüfung bis zur Durchführung der Besichtigungen. Scheininteressenten werden sorgfältig gefiltert und Reservierungen professionell abgewickelt.
- 4. Der Verkauf** Wir koordinieren den gesamten Verkaufsabschluss – von der Vorbereitung des Kaufvertrags über die Kommunikation mit dem Notariat bis zur Beurkundung. Nach der erfolgreichen Übergabe stehen wir Ihnen auch im After-Sales-Service weiterhin verlässlich zur Seite.



Anzeige

EINE FEINE MASSNAHME

Mäntel, Anzüge, Sakkos, Hosen und Hemden

Ein sorgfältig von Hand angefertigtes Kleidungsstück zeugt von Stil und Persönlichkeit.

HIQUA, FROHSINNSTR.3 63739 ASCHAFFENBURG
info@hiqua.de FON 06021 4587096

Ihre Chance auf eine attraktive Immobilienfinanzierung in 2026!

Wer jetzt über den Kauf einer Immobilie nachdenkt, trifft auf ein weiterhin **sehr interessantes Zinsumfeld**.

Trotz der Turbulenzen der vergangenen Jahre liegen die Bauzinsen aktuell noch auf einem **vergleichsweise moderaten Niveau** – und damit deutlich unter den Höchstständen aus früheren Jahren. Zwar rechnen Expertinnen und Experten im Laufe des Jahres mit einem weiteren Anstieg der Zinsen, doch eines ist klar:

Der Zeitpunkt für den Einstieg ist immer noch sehr günstig!

Die ersten Monate des Jahres haben gezeigt, dass die zunehmend unsichere geopolitische Lage die Märkte in Atem hält, auch die steigende deutsche Staatsverschuldung bleibt ein Faktor, der die Kapitalmarktzinsen bewegen kann.

WARUM JETZT DER RICHTIGE MOMENT IST

- **Zinsen noch immer auf moderatem Niveau**
- **Immobilienpreise steigen wieder**
- **Eigenkapitalanforderungen der Banken erhöhen sich stetig**
- **Optimaler Zeitpunkt, um sich günstige Konditionen zu sichern**

Aktuelle Daten des Statistischen Bundesamts sowie von Immowelt und ImmoScout24 zeigen:

Die Preiskurve bei Immobilien dreht wieder nach oben. Wer jetzt aktiv wird, verschafft sich einen klaren Vorteil.

Nutzen Sie unseren Service – ob telefonisch, digital oder persönlich vor Ort

Wenn Sie Ihr Wunschobjekt bereits im Blick haben oder wissen möchten, welcher Finanzierungsrahmen zu Ihnen passt, sind wir gerne für Sie da.

Kontaktieren Sie uns unter **06021 42075-0** oder **aschaffenburg@interhyp.de**.

Unser Versprechen

Ihr persönlicher Finanzierungsberater vergleicht gemeinsam mit Ihnen die Angebote von über **500 Finanzierungspartnern** und findet genau die Finanzierungslösung, die zu Ihnen passt!

Starten Sie jetzt den Weg zu Ihrer Traumimmobilie. Wir begleiten Sie – kompetent, transparent, persönlich und mit vollem Einsatz.

Gerne beraten wir Sie auch im Vorfeld, welchen finanziellen Spielraum Sie für die Finanzierung haben, so können Sie gezielter auf die Suche nach der Traumimmobilie gehen.

Ihr eigenes Zuhause. Gekauft bei Profis. Finanziert mit Interhyp.

- **Beste Konditionen für Sie**
- **Persönliche Expertenberatung**
- **Keine Extrakosten**

Interhyp-Geschäftsstelle Aschaffenburg
Frohsinnstraße 12
63739 Aschaffenburg
06021 42075-0
interhyp.de/aschaffenburg

Interhyp-Geschäftsstelle Miltenberg
Hauptstraße 140
63897 Miltenberg
09371 97097-0
interhyp.de/miltenberg

 **interhyp**

Impressum

Herausgeber

Aurelion & Company GmbH
Geschäftsführung: Frau Sandra Schweiger und Herr Thomas Schreck
Würzburger Str. 172, 63743 Aschaffenburg
Gesellschafter mit beschränkter Haftung (Stammeinlage mehr als 5% des Stammkapitals):
Herr Thomas Schreck,
Geschäftsführer Aurelion & Company GmbH,
63743 Aschaffenburg
Frau Sandra Schweiger,
Geschäftsführerin Aurelion & Company GmbH,
63755 Alzenau

Kontakt

Aurelion & Company GmbH
Würzburger Str. 172, 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021/ 130 74 10
Telefax 06021/ 130 74 99
E-Mail: info@aurelion-immobilien.de
Homepage: www.aurelion-immobilien.de

Verantwortlicher Redakteur (V.i.S.d.P.)

Herr Thomas Schreck, Würzburger Str. 172, 63743 Aschaffenburg

Verantwortlicher Redakteur für den Immobilienteil (V.i.S.d.P.)

Herr Thomas Schreck, Würzburger Str. 172, 63743 Aschaffenburg

Bildbearbeitung/Grafik/Satz

Rüttger & Hein GbR, JUMATO media
Inhaber: Herr Tobias Rüttger und Frau Juana Hein
Würzburger Str. 168
63743 Aschaffenburg

Druck

Druckerei und Verlag M. Reichert
Ostring 9a
63762 Großostheim

Anzeigenverkauf

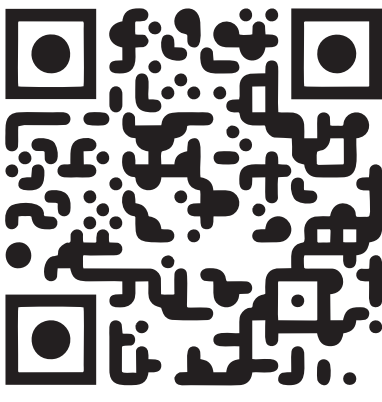
Aurelion & Company GmbH
Würzburger Str. 172, 63743 Aschaffenburg
Ansprechpartner: Thomas Schreck
Telefon 06021/ 130 74 10
Telefax 06021/ 130 74 99
E-Mail: info@aurelion-immobilien.de
Homepage: www.aurelion-immobilien.de

Diese Zeitschrift und alle ihre enthaltenen Beiträge und Bilder sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt.
Alle Angaben und Infos erfolgen nach bestem Wissen und Verlässlichkeit.

KELLER VOLL?

einfach scannen und Lagerraum reservieren.



info@lagerparadies.de

www.lagerparadies.de



LAGER PARADIES

Self Storage Aschaffenburg

über 100 verschiedene Lagerräume

sicher. sauber. trocken.

für Privat und Gewerbe

Anzeige



In der Region,
für die Region.

WIR DRUCKEN VERANTWORTUNGSVOLL!



Das Zeichen für verantwortungsvolle Waldwirtschaft
FSC® C106855

Druckerei und Verlag

WIR BEEINDRUCKEN MIT UNSEREM AUSDRUCK

Offsetdruck Digitaldruck Werbetechnik



Ostring 9a • 63762 Großostheim-Ringheim • Tel.: 06026.60006-0
info@druckerei-reichert.de • www.druckerei-reichert.de

Anzeige

Einzigartig
in Aschaffenburg!
Jetzt bis zu 10%
AfA sichern.



47 barrierefreie Eigentumswohnungen

Neubauanlage GreenSide

Am südlichen Rand Aschaffenburgs, in unmittelbarer Nähe zum beliebten Stadtteil Schweinheim, entsteht an der **Rhönstraße** das **Wohnprojekt GreenSide** – ein zukunftsorientierter Neubau in moderner **Holz-Hybrid-Bauweise**.

Die energieeffiziente Anlage wird nach dem Standard eines **Effizienzhauses 40** errichtet und trägt das **QNG-PLUS-Siegel**. Damit erfüllt sie anspruchsvolle Kriterien in den Bereichen Nachhaltigkeit, Umweltverträglichkeit, Lebenszykluskosten, Rückbaufähigkeit sowie Wohnkomfort, Barrierefreiheit und Gesundheit der Nutzer.

Geplant sind zwei miteinander verbundene Mehrfamilienhäuser mit **insgesamt 47 Wohnungen** – ein Wohnkonzept, das umweltfreundliches Bauen mit hoher Lebensqualität vereint.

KALKAN Immobilien GmbH
Würzburger Str. 168
63743 Aschaffenburg

Telefon: 06021 – 58389-210
E-Mail: info@kalkan-immobilien.de
kalkan-immobilien.de

Vermarktung



Aurelion & Company GmbH
Würzburger Str. 172
63743 Aschaffenburg

Tel.: 06021 / 130-74 - 10
greenside-aschaffenburg.de

