

Wörth am Main

Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage

CODICE OGGETTO: 25007003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 816 m²

CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25007003	Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Superficie netta	ca. 226 m²	Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Vani	8	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 316 m²
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.01.2026
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	151.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Wörth am Main

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Wörth am Main

La proprietà



**Kennen Sie schon
unsere soziale Komponente beim
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer
als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein
in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein,
und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude
ist doppelte Freude.

**500
EUR**

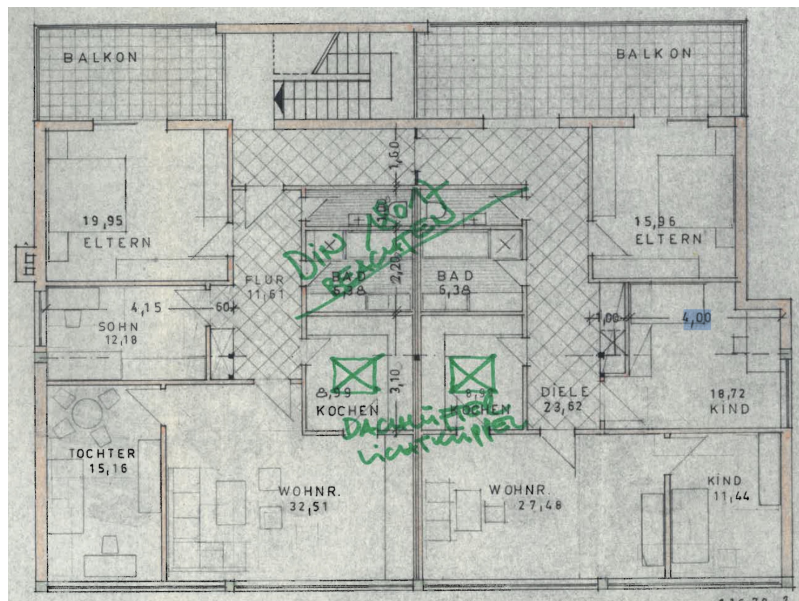
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.von-poll.de/aschaffenburg

CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus, das 1972 erbaut und letztmalig 2014 modernisiert wurde. Diese Immobilie vereint zwei vermietete Wohnungen von ca. 226 m², mit einer sofort verfügbaren Gewerbefläche von ca. 316 m². Das Anwesen mit bietet eine flexible Nutzungsmöglichkeit und eignet sich sowohl für Wohn- als auch Geschäftszwecke. Die Wohnungen verfügen über insgesamt acht Zimmer, davon sechs Schlafzimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die beiden Badezimmer sind modern ausgestattet und bieten ausreichend Platz für große Familien. Die Gewerbefläche im Erd- oder Untergeschoss in zentraler und gut sichtbarer Lage, bietet eine hervorragende Gelegenheit für Unternehmen, die einen funktionellen und angenehmen Arbeitsplatz suchen, der sowohl Mitarbeitern als auch Kunden gerecht wird. Die Kombination aus moderner Ausstattung, flexibler Raumgestaltung und der zentralen Lage macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für zahlreiche Geschäftsmodelle. Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

Dettagli dei servizi

WICHTIG:

Die notarielle Übergabe kann erst 2026 erfolgen, die Gewerbefläche im EG ist ab sofort verfügbar.

Der Energieausweis des gewerblichen Anteils weist folgende Daten aus:

- Energieausweis erstellt am 22.01.2016
- Energieausweis gültig bis 23.01.2026
- Endenergieverbrauch Wärme: 174 kWh/(m²a)
- Endenergieverbrauch Strom: 97 kWh/(m²a)
- Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 443 kWh/(m²a)
- wesentlicher Energieträger Öl
- Baujahr lt. Energieausweis 1972
- Baujahr Wärmeerzeuger 2010

CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

Tutto sulla posizione

Würth am Main bezaubert als zentral gelegener, faszinierender und äußerst beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die malerische Stadt Würth am Main wird direkt von der B469 durchzogen und ist über die Ausfahrt Lützelbach/Würth aus dem Norden sowie die Ausfahrt Klingenberg/Würth aus dem Süden bequem zu erreichen. Dank der mehrspurig ausgebauten Bundesstraße 469 ist eine schnelle Anbindung an die Autobahn A3 Würzburg - Frankfurt gewährleistet. Darüber hinaus ist Würth am Main sowohl an das Schienennetz der Deutschen Bahn als auch an die Bundeswasserstraße Main angebunden. Würth am Main besticht als liebenswerte Kleinstadt mit einer hohen Wohnqualität, einem ausgeprägten Gemeinschaftssinn und einer aktiven Bürgergesellschaft. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Schulformen, Schwimmbädern und ein herausragendes Freizeitangebot. Im Industriegebiet im Süden der Stadt finden sich Supermärkte wie Edeka, Aldi und Lidl, die den Bewohnern eine bequeme Versorgung gewährleisten. Dort ist auch ein Baumarkt ansässig und erweitert somit die Einkaufsmöglichkeiten der Einwohner.

CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 151.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

CODICE OGGETTO: 25007003 - 63939 Würth am Main

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com