

Wörth am Main

## Edificio residencial y comercial en una ubicación atractiva.

**Número de propiedad: 25007003**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRECIO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 226 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 816 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## De un vistazo

Número de propiedad	25007003
Superficie habitable	ca. 226 m <sup>2</sup>
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1972

Precio de compra	1.350.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 316 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	22.01.2026	Demanda de energía final	151.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propiedad



**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 Vertragabschluss 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 überreichen die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

**500 EUR**

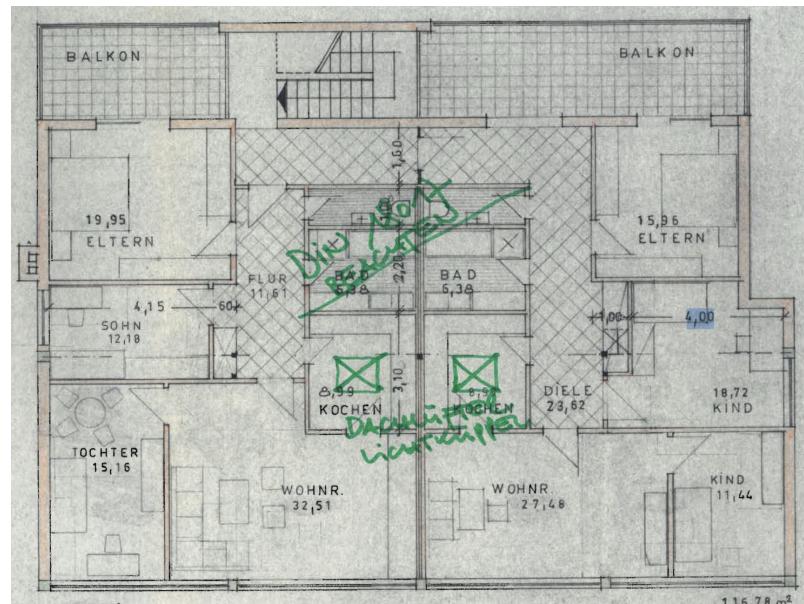
**von POLL IMMOBILIEN**

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

Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Una primera impresión

Se vende un edificio de uso mixto en buen estado, construido en 1972 y modernizado por última vez en 2014. Esta propiedad combina dos apartamentos de alquiler de aproximadamente 226 m<sup>2</sup> con un espacio comercial disponible de inmediato de aproximadamente 316 m<sup>2</sup>. La propiedad ofrece opciones de uso flexibles y es adecuada tanto para fines residenciales como comerciales. Los apartamentos cuentan con un total de ocho habitaciones, incluyendo seis dormitorios, con diversas posibilidades de distribución. Los dos baños están modernamente equipados y ofrecen amplio espacio para familias numerosas. El local comercial, ubicado en la planta baja o semisótano, en una ubicación céntrica y de gran visibilidad, ofrece una excelente oportunidad para empresas que buscan un lugar de trabajo funcional y agradable que atienda tanto a empleados como a clientes. La combinación de comodidades modernas, planos de planta flexibles y una ubicación céntrica hacen de esta propiedad una opción atractiva para numerosos modelos de negocio. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su gran potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su llamada!

Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Detalles de los servicios

### 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/(m<sup>2</sup>a)
- Endenergieverbrauch Strom: 97 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 443 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- wesentlicher Energieträger Öl
- Baujahr lt. Energieausweis 1972
- Baujahr Wärmeerzeuger 2010

Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Todo sobre la ubicación

Wörth am Main bezaubert als zentral gelegener, faszinierender und äußerst beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Die malerische Stadt Wörth am Main wird direkt von der B469 durchzogen und ist über die Ausfahrt Lützelbach/Wörth aus dem Norden sowie die Ausfahrt Klingenberg/Wörth 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 Wörth am Main sowohl an das Schienennetz der Deutschen Bahn als auch an die Bundeswasserstraße Main angebunden.

Wörth 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.

Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.1.2026.

Endenergiebedarf beträgt 151.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)