

Wörth am Main

# Immeuble résidentiel et commercial dans un emplacement attrayant

CODE DU BIEN: 25007003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 226 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 816 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Würth am Main

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007003	Prix d'achat	1.350.000 EUR
Surface habitable	ca. 226 m²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8		
Chambres à coucher	6		
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	2014
Année de construction	1972	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 316 m²
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Würth am Main

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	22.01.2026	Consommation d'énergie	151.70 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Würth am Main

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La propriété



**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**

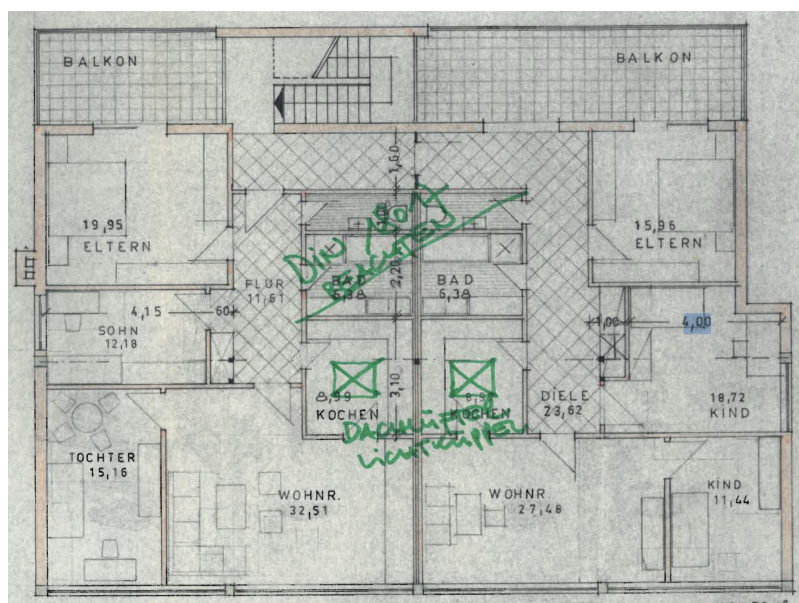
Von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.von-poll.de/aschaffenburg



CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Würth am Main**

## Une première impression

À vendre : un immeuble mixte en excellent état, construit en 1972 et rénové en 2014. Ce bien combine deux appartements loués d'environ 226 m<sup>2</sup> avec un espace commercial immédiatement disponible d'environ 316 m<sup>2</sup>. Offrant une grande flexibilité d'utilisation, il convient aussi bien à un usage résidentiel que commercial. Les appartements totalisent huit pièces, dont six chambres, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Les deux salles de bains, modernes et spacieuses, sont idéales pour les familles nombreuses. L'espace commercial, situé au rez-de-chaussée ou au sous-sol, bénéficie d'une situation centrale et d'une excellente visibilité. Il représente une opportunité exceptionnelle pour les entreprises recherchant un espace de travail fonctionnel et agréable, propice au bien-être des employés et à la satisfaction de la clientèle. La combinaison d'équipements modernes, d'agencements modulables et d'une situation centrale fait de ce bien un choix attractif pour de nombreux modèles d'activité. Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !



CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Détails des commodités

**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

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Würth am Main

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Würth am Main

## Plus d'informations

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 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.



CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Würth am Main

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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