

Wörth am Main

Lakó- és kereskedelmi épület vonzó helyen

VP azonosító: 25007003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 226 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 816 m²

VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Áttekintés

VP azonosító	25007003
Hasznos lakótér	ca. 226 m ²
Szobák	8
Hálósobák	6
Fürdőszobák	2
Építés éve	1972

Vételár	1.350.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 316 m ²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.01.2026
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	151.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Az ingatlan



**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**

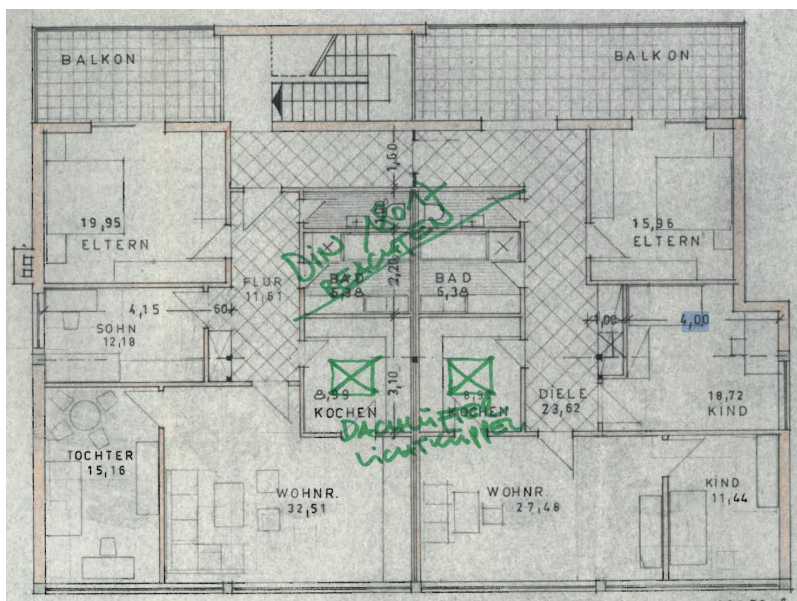
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, 1972-ben épült és utoljára 2014-ben korszerűsített, vegyes funkciójú épület. Ez az ingatlan két, körülbelül 226 m²-es bérlakást és körülbelül 316 m²-es, azonnal költözhető üzlethelyiséget foglal magában. Az ingatlan rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál, és alkalmas mind lakás, mind kereskedelmi célra. A lakások összesen nyolc szobával, köztük hat hálósobával rendelkeznek, változatos elrendezési lehetőségeket kínálva. A két fürdőszoba modern felszereltségu, és bőséges helyet kínál nagycsaládok számára. A földszinten vagy az alsó szinten található üzlethelyiség, központi és jól látható helyen, kiváló lehetőséget kínál azoknak a vállalatoknak, amelyek funkcionális és kellemes munkahelyet keresnek, amely mind az alkalmazottak, mind az ügyfelek igényeit kielégíti. A modern felszereltség, a rugalmas alaprajzok és a központi elhelyezkedés kombinációja vonzó választássá teszi ezt az ingatlant számos üzleti modell számára. Érdeklí, hogy többet megtudjon erről az ígéretes, jelentős potenciállal és bájjal rendelkező befektetésről? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25007003 - 63939 Würth am Main

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com