

Wörth am Main

## Lakó- és kereskedelmi épület vonzó helyen

**VP azonosító: 25007003**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 226 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 816 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth am Main

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

**VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth am Main**

## Áttekintés

VP azonosító	25007003	Vételár	1.350.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 226 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2014
Hálószobák	6	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1972	Hasznos terület	ca. 316 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Erkély

**VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth am Main**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.01.2026
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	151.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

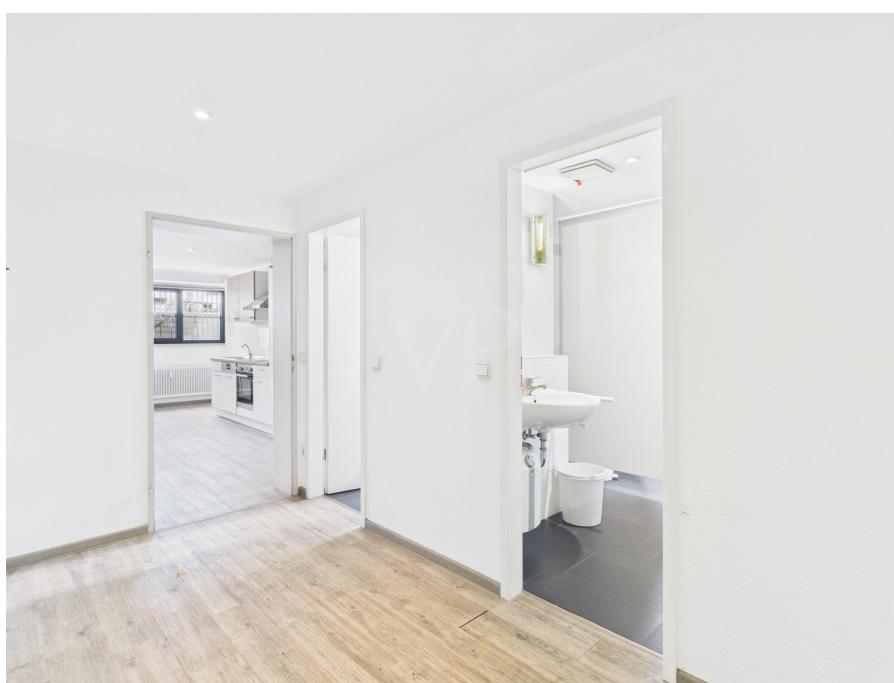
VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth 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 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.

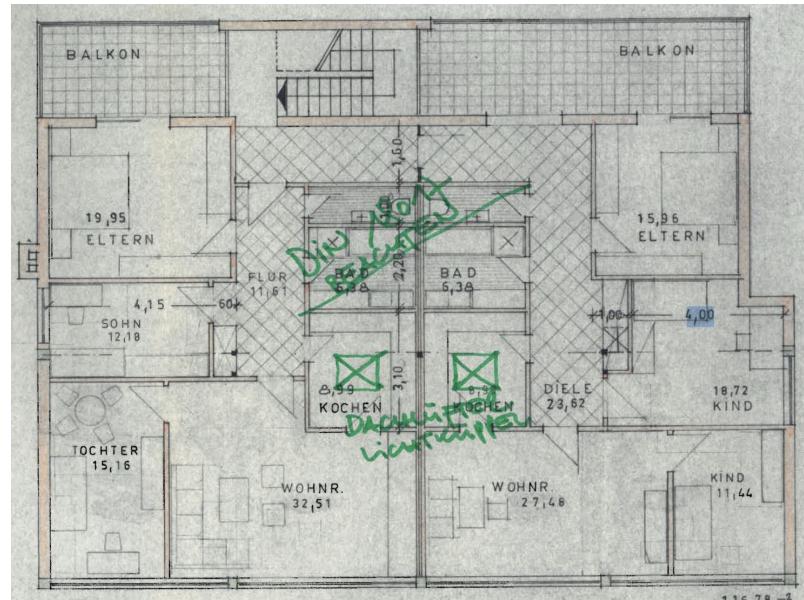
**500 EUR**

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

VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth 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 Wörth am Main**

## Az elso benyomás

Eladó egy jól karbantartott, 1972-ben épült és utoljára 2014-ben korszerűsített, vegyes funkciójú épület. Ez az ingatlan két, körülbelül 226 m<sup>2</sup>-es bérhely és körülbelül 316 m<sup>2</sup>-es, azonnal kölözhető üzlethelyiséget foglal magában. Az ingatlan rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál, és alkalmas mind lakás, mind kereskedelmi cédra. A lakások összesen nyolc szobával, köztük hat hálószobával rendelkeznek, változatos elrendezési lehetőségeket kínálva. A két fürdőszoba modern felszereltségu, és boséges helyet kínál nagycsaládosok 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 minden alkalmazottak, minden ügyfelek igényeit kielégíti. A modern felszereltség, a rugalmas alaprajzok és a központi elhelyezkedés kombinációja vonzó választássá teszi ezt az ingatlant számos üzleti modell számára. Érdekli, hogy többet megtudjon erről az igéretes, jelentős potenciállal és bájjal rendelkező befektetésről? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

**VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth 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/(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

**VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth am Main**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth am Main**

## További információ / adatok

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

**VP azonosító: 25007003 - 63939 Wörth 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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