

Wörrstadt – Stadt

## Spazioso locale commerciale angolare di circa 300 m<sup>2</sup> in posizione privilegiata a Wörrstadt

**Codice oggetto: 21416025**



**PREZZO D'ACQUISTO: 620.000 EUR • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 560 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

- 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: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>21416025</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
DISPONIBILE DAL	<b>05.09.2025</b>
Vani	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1997</b>

Prezzo d'acquisto	<b>620.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Superficie commerciale	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie commerciale	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>
Superficie affittabile	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.02.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

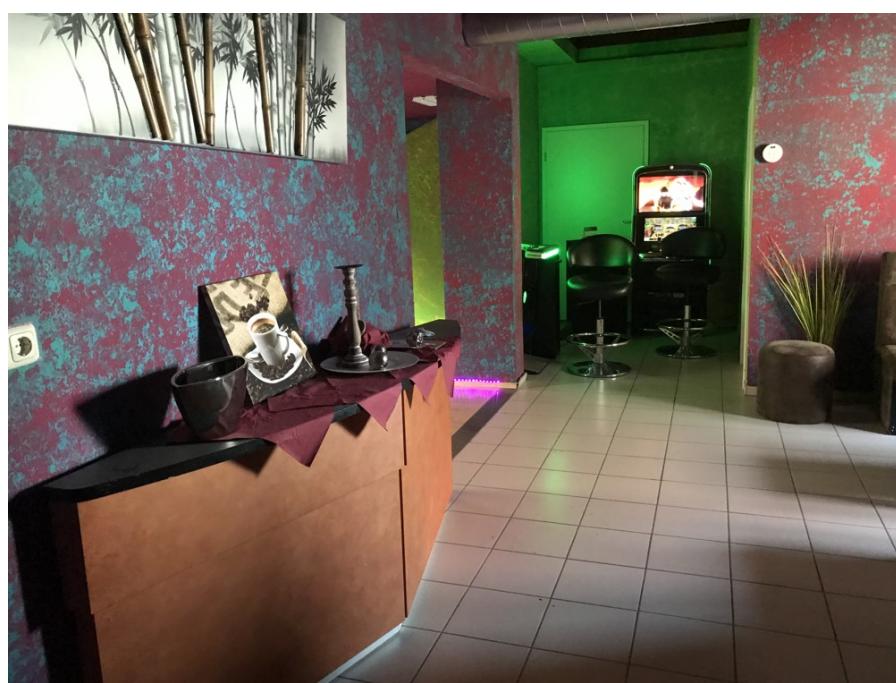
Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## La proprietà



Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## La proprietà



Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## La proprietà



Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## La proprietà



Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## La proprietà

**IHRE  
MÖGLICHKEITEN  
BLAU AUF WEISS**

**MIT IHREM  
PERSÖNLICHEN  
HYPOTHEKENZERTIFIKAT**

Ersparen Sie sich schlaflose Nächte –  
Wir ermitteln für Sie anhand Ihrer Möglichkeiten  
das passende Budget für Ihre Wunschimmobilie  
und geben Ihnen Sicherheit.

JETZT BERATUNGSTERMIN VEREINBAREN

VP

**VON POLL FINANCE**  
persönliches Hypothekenzertifikat für  
**Maximilian Wagner**

Das periodische Hypothekenzertifikat wird auf Basis der am 01.09.2019  
durchgeführten vorläufigen Budget und Bonitätsprüfung ausgestellt.  
Hiermit bestätigt VON POLL FINANCE, dass  
**Maximilian Wagner**  
im Rahmen des heutigen Budgets eine Immobilie im Wert von bis zu  
**450.000 Euro**  
finanzieren kann.

Der genannte Wert wurde innerhalb einer Finanzierungsplattform  
aus über 400 Finanzinstituten ermittelt.

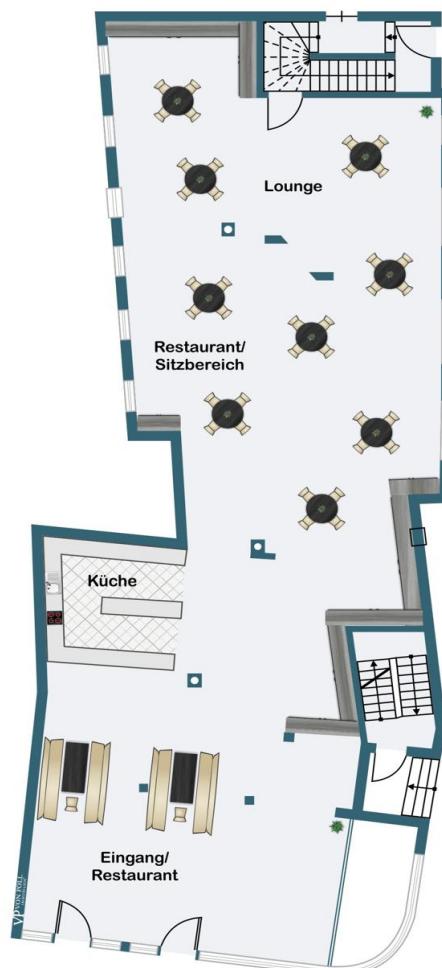
Ausgewählt durch  
**VON POLL FINANCE**

Zinsänderungen, spezielle Objektdaten und Veränderungen der  
Basisdaten können dieses Ergebnis jederzeit beeinflussen.  
Dieses Hypothekenzertifikat ist keine Finanzierungsabsicherung.

Jetzt  
kostenlos  
Zertifikat  
sichern!

Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## 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: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt**

## Una prima impressione

Situato nel cuore di questa città molto ambita e popolare, questo spazio commerciale di oltre 300 mq gode di una comoda posizione al piano terra, su un lotto angolare ideale. Ciò consente la conversione semplice ed efficiente di un ristorante di successo in uno spazio completamente accessibile. L'acquisto dell'immobile apre anche la possibilità di concepire concept di design personalizzati. Ampie vetrine su entrambi i lati offrono ampio spazio espositivo e pubblicitario per mettere in mostra al meglio i vostri prodotti. L'open space può essere adattato in modo flessibile utilizzando pareti divisorie leggere. Attualmente, due dei tre ingressi sono inutilizzati, consentendo la creazione e l'affitto di due o tre unità indipendenti, a seconda della domanda. Grazie alla sua posizione estremamente pratica e, soprattutto, alle sue dimensioni, questo spazio può soddisfare le esigenze di molte attività. Scoprite di persona le diverse possibilità offerte da questo immobile e prenotate oggi stesso il vostro appuntamento di visita personalizzato.

**Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt**

## Dettagli dei servizi

- Ladenlokal im Wohn- und Geschäftshaus
- Ladenfläche mit ca. 300 m<sup>2</sup>
- zuverlässige Mieteinnahmen
- großes, ebenerdiges Ladenlokal mit Fensterfront zur Hauptstraße hin
- Damen- und Herren-WCs
- diverse Eingänge
- flexible Raumaufteilung möglich
- ausreichend Fensterflächen, helle Räume
- doppeltverglaste Fenster
- zusätzliche Abstellräume
- integrierte Lüftungs- und Klimaanlage
- zentrale und beliebte Wohn-/ Geschäftslage
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- optimale Voraussetzungen für bspw. Bäckereien, Apotheken und Praxen, Kaffees oder Bars, Verwaltungs- und/ oder Büroräume in direkter Innenstadtlage

**Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Wörrstadt beherbergt über 8.000 Einwohner. Für den täglichen Bedarf bietet die Infrastruktur Wörrstadt's vielfältige Einzelhandelsgeschäfte und Märkte, Ärzte, Apotheken und Banken. Schulen aller Bildungswege sowie mehrere Kindergärten, einen Kinderhort, drei Jugendtreffs und zwei Bibliotheken stehen Ihren Kindern zur Verfügung. Wörrstadt verfügt über zahlreiche Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen. Im Naturpark Neuborn genießen Sie Naherholung pur, in unmittelbarer Nähe befinden sich ein Freibad und ein modernes Sportgelände. Eine Radsporthalle, Schießsportanlage, mehrere Turn- und Gymnastikhallen und 4 Tennisplätze bieten weitere Sportmöglichkeiten.

Die Autobahnen A61/A63 und der öffentliche Nahverkehr durch Bus und Bahn garantieren Ihnen eine gute Verkehrsanbindung.

**Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.2.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt**

## Partner di contatto

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

Nina Seichter

---

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach  
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0  
E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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