

Wörth am Main

## Edificio residenziale e commerciale in posizione attraente

**Codice oggetto: 25007003**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 816 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

- 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: 25007003 - 63939 Wörth am Main**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25007003</b>
Superficie netta	<b>ca. 226 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>6</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1972</b>

Prezzo d'acquisto	<b>1.350.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2014</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie linda	<b>ca. 316 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Balcone</b>

Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	22.01.2026	Consumo energetico	151.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

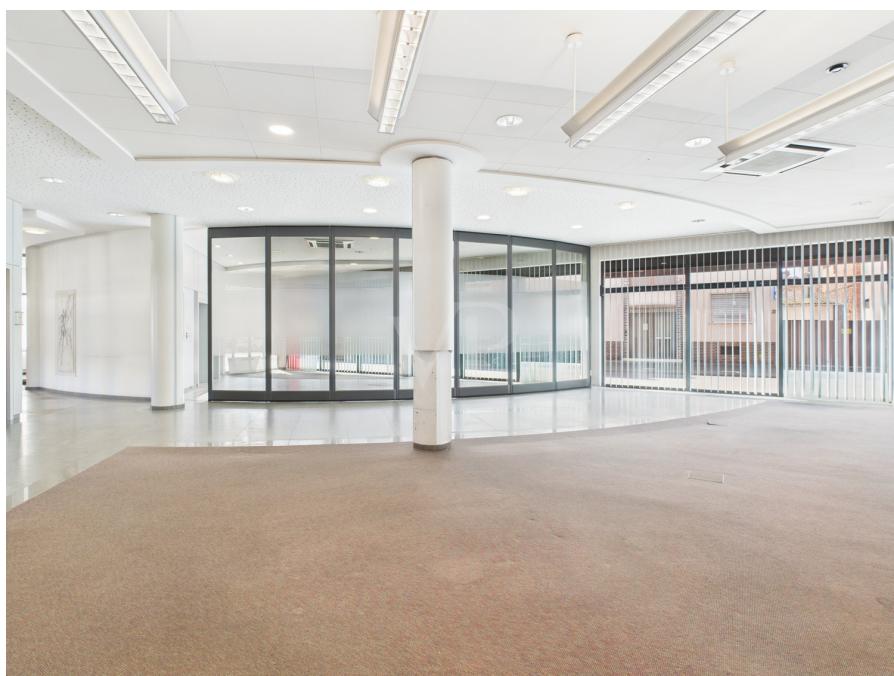
Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La proprietà



Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La proprietà



Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La proprietà



Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La proprietà



Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La proprietà



Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La proprietà



Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## La proprietà



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



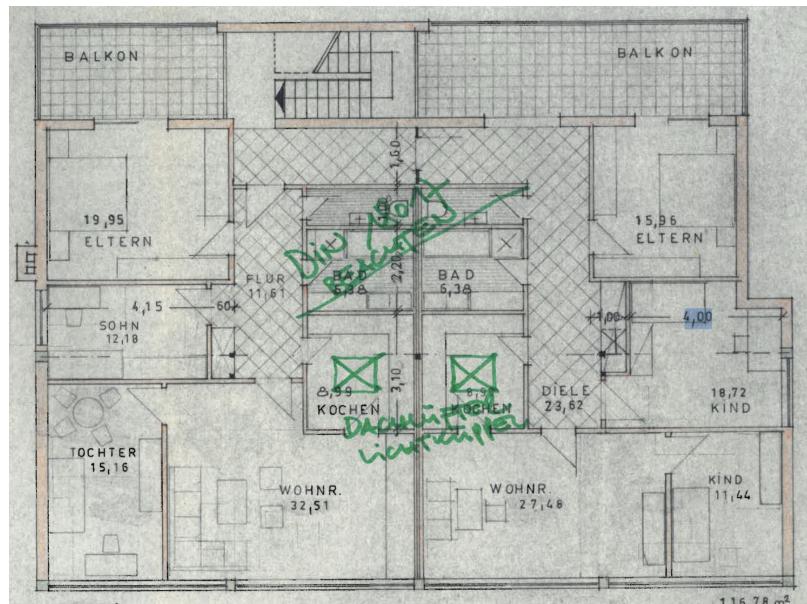
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

## Planimetrie





**Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main**

## Una prima impressione

In vendita un edificio ad uso misto ben tenuto, costruito nel 1972 e ristrutturato l'ultima volta nel 2014. Questa proprietà combina due appartamenti in affitto di circa 226 m<sup>2</sup> con uno spazio commerciale immediatamente disponibile di circa 316 m<sup>2</sup>. L'immobile offre opzioni di utilizzo flessibili ed è adatto sia a scopi residenziali che commerciali. Gli appartamenti dispongono di un totale di otto locali, di cui sei camere da letto, offrendo diverse possibilità di disposizione. I due bagni sono modernamente attrezzati e offrono ampio spazio per famiglie numerose. Lo spazio commerciale al piano terra o al piano seminterrato, in posizione centrale e di grande visibilità, offre un'eccellente opportunità per le aziende che cercano un ambiente di lavoro funzionale e piacevole, adatto sia ai dipendenti che ai clienti. La combinazione di comfort moderni, planimetrie flessibili e posizione centrale rende questo immobile una scelta interessante per numerosi modelli di business. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento dal notevole potenziale e fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

**Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main**

## **Dettagli dei servizi**

### **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

**Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main**

## Partner di contatto

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg  
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

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

---

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