

Wörth am Main

## Moderno spazio commerciale con elevata riconoscibilità del marchio e possibilità di acquisto

Codice oggetto: 25007016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'AFFITTO: 1.850 EUR

Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |                                       |                          |
|---------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25007016                                   | Prezzo d'affitto                      | 1.850 EUR                |
| Anno di costruzione | 1972                                       | Costi aggiuntivi                      | 525 EUR                  |
| Garage/Posto auto   | 7 x superficie libera,<br>50 EUR (Affitto) | Superficie commerciale                | ca. 316 m <sup>2</sup>   |
|                     |                                            | Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2014                     |
|                     |                                            | Stato dell'immobile                   | Curato                   |
|                     |                                            | Tipologia costruttiva                 | massiccio                |
|                     |                                            | Superficie commerciale                | ca. 205.6 m <sup>2</sup> |
|                     |                                            | Superficie affittabile                | ca. 316 m <sup>2</sup>   |

Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.01.2026           | Consumo finale di energia                             | 443.00 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                                |

Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

## La proprietà





Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

## La proprietà



Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

## La proprietà





Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

## La proprietà





Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

## La proprietà



Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

## La proprietà





Codice oggetto: 25007016 - 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 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



Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

## 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: 25007016 - 63939 Würth am Main

## Una prima impressione

Questo spazio ufficio ben tenuto, in una posizione centrale e di grande visibilità, offre un'opportunità interessante per le aziende che cercano un ambiente di lavoro moderno. Costruito nel 1972 e ristrutturato l'ultima volta nel 2014, l'edificio soddisfa i requisiti odierni di uno spazio di lavoro funzionale e piacevole. L'immobile vanta una planimetria flessibile, che ne consente un utilizzo versatile. L'ampia superficie può essere configurata individualmente per ospitare sia uffici singoli che open space. Le ampie finestre forniscono abbondante luce naturale e creano un'atmosfera di lavoro piacevole. Offrono inoltre eccellenti opportunità di presentazione per la visibilità e il coinvolgimento dei clienti. Una caratteristica fondamentale di questo spazio ufficio è l'aria condizionata integrata, che garantisce un ambiente di lavoro confortevole tutto l'anno. Anche la sicurezza e la protezione sono una priorità, con una cassaforte integrata disponibile. Sono disponibili sale relax, che offrono ai dipendenti un ambiente piacevole per le pause e l'interazione sociale. La posizione centrale offre ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, facilitando gli spostamenti dei dipendenti e migliorando l'accessibilità per i clienti. La vicinanza a vari servizi e comfort rende questa sede particolarmente attraente per le aziende che apprezzano una posizione centrale. Gli spazi ufficio sono attrezzati secondo standard moderni, offrendo un buon equilibrio tra funzionalità e comfort. Gli ammodernamenti del 2014 hanno portato l'immobile a uno standard che supporta e valorizza una cultura del lavoro contemporanea. Sono disponibili opportunità di personalizzazione, consentendo di soddisfare specifiche esigenze aziendali. L'immobile è ben tenuto e sottolinea l'immagine professionale che le aziende desiderano trasmettere ai propri clienti e dipendenti. L'immobile offre ampio spazio per la crescita e lo sviluppo futuri, rendendolo un solido punto di partenza per aziende di tutte le dimensioni. In sintesi, questo spazio ufficio in posizione centrale e di grande visibilità offre un'eccellente opportunità per le aziende che cercano un ambiente di lavoro funzionale e piacevole, che soddisfi le esigenze sia dei dipendenti che dei clienti. La combinazione di comfort moderni, layout flessibile e posizione centrale rende questo immobile una scelta interessante per numerosi modelli di business. Contattateci per maggiori informazioni e per fissare una visita e scoprire di persona i vantaggi di questo spazio ufficio. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento dal grande potenziale e dal grande fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25007016 - 63939 Würth am Main

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2026.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 174.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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: 25007016 - 63939 Würth 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)