Wörth am Main

Vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage

Objektnummer: 25007003



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 541.84 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 816 m²

Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	25007003
Wohnfläche	ca. 541.84 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1972

Kaufpreis	990.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	209.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

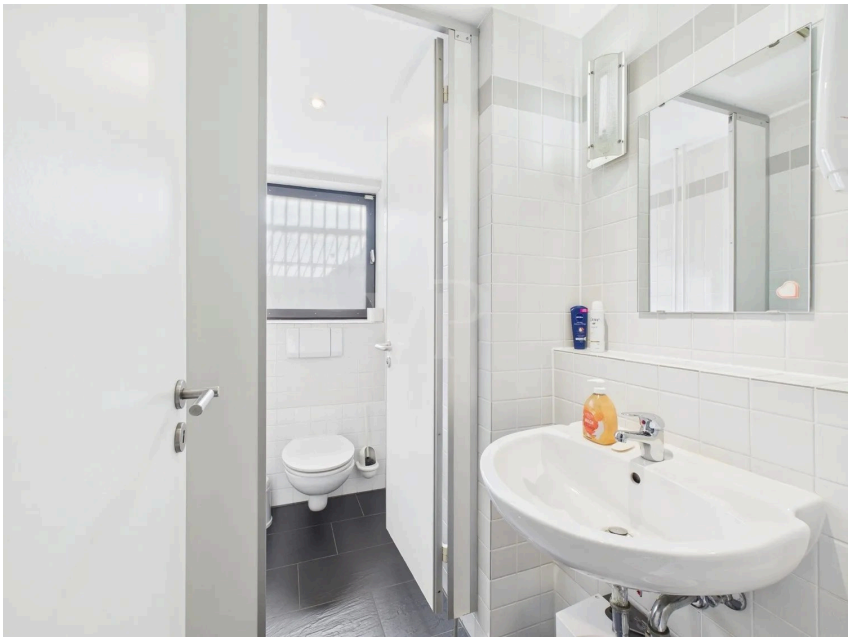
Die Immobilie

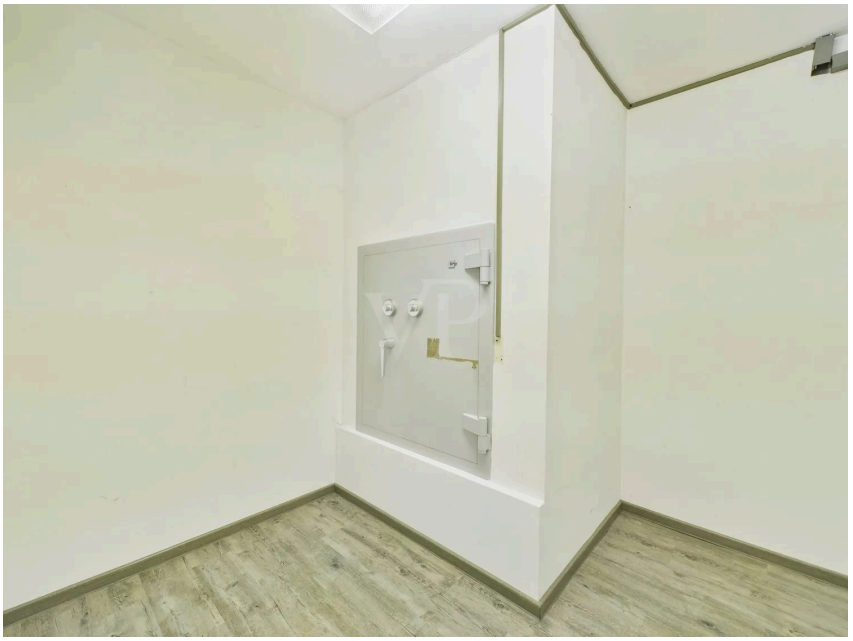




Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Die Immobilie





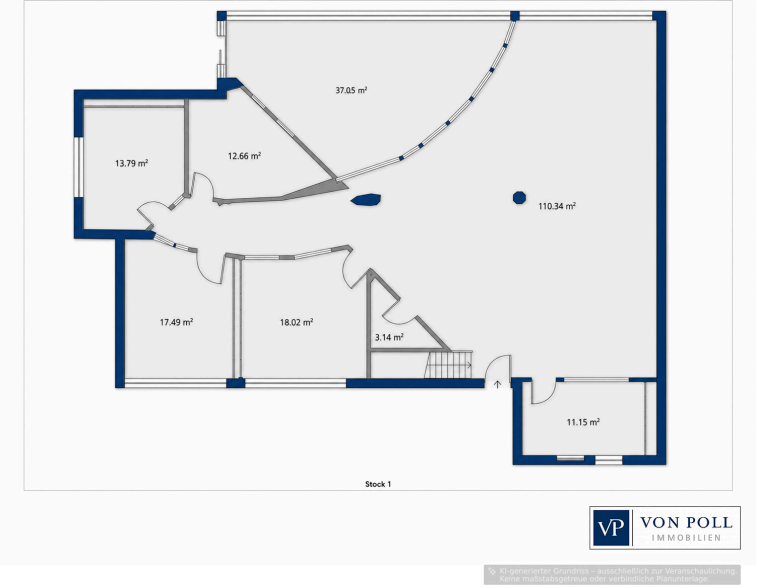
Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Die Immobilie

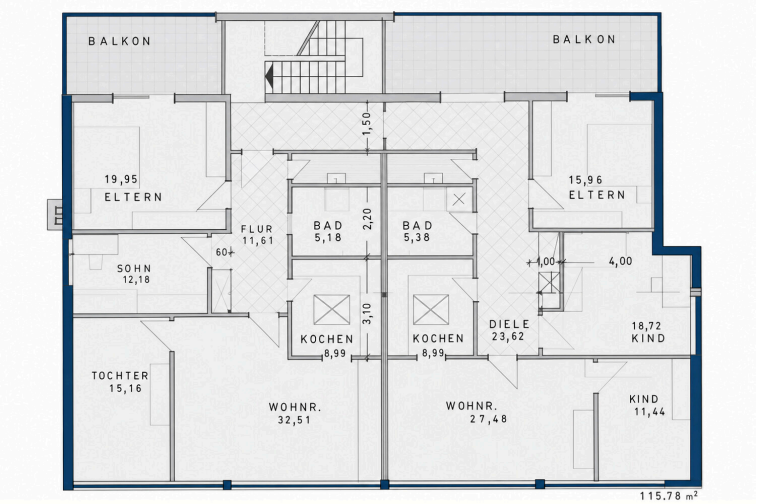


Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Grundrisse







VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1972 wurde zuletzt 2014 modernisiert und ist vollständig vermietet. Es verbindet zwei Wohnungen mit insgesamt ca. 226 m² Wohnfläche mit einer ca. 316 m² großen Gewerbefläche im Erd- und Untergeschoss.

Die beiden Wohnungen bieten jeweils vier Zimmer und eignen sich durch ihre großzügige Aufteilung auch für Familien. Die modern ausgestatteten Badezimmer ergänzen das funktionale Raumangebot.

Die Gewerbefläche liegt zentral und gut sichtbar. Ihre flexible Aufteilung und moderne Ausstattung bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell ist sie an ein Bauunternehmen vermietet.

Die jährlichen Rohmieteinnahmen betragen ca. 47.000 €.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Ausstattung und Details

+ jährlichen Rohmieteinnahmen: ca. 47.000 €
+ vollvermietet
Der Energieausweis des gewerblichen Anteils weist folgende Daten aus:
- Energieausweis erstellt am 27.05.2026
- Energieausweis gültig bis27.05.2036
- Endenergieverbrauch Wärme: 295,5 kWh/(m²a)
- Endenergieverbrauch Strom: 26,5 kWh/(m²a)
- Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 354,5 kWh/(m²a)
- wesentlicher Energieträger Öl
- Baujahr lt. Energieausweis 1972
- Baujahr Wärmeerzeuger 2010

Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com