Wörth am Main

Residential and commercial building in an attractive location

Property ID: 25007003



PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 541.84 m^2 • ROOMS: 8 • LAND AREA: 816 m^2

Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

At a glance

Property ID	25007003
Living Space	ca. 541.84 m²
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1972

Purchase Price	990.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	27.05.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	209.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

The property





Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

The property





Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

The property





Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

The property





Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

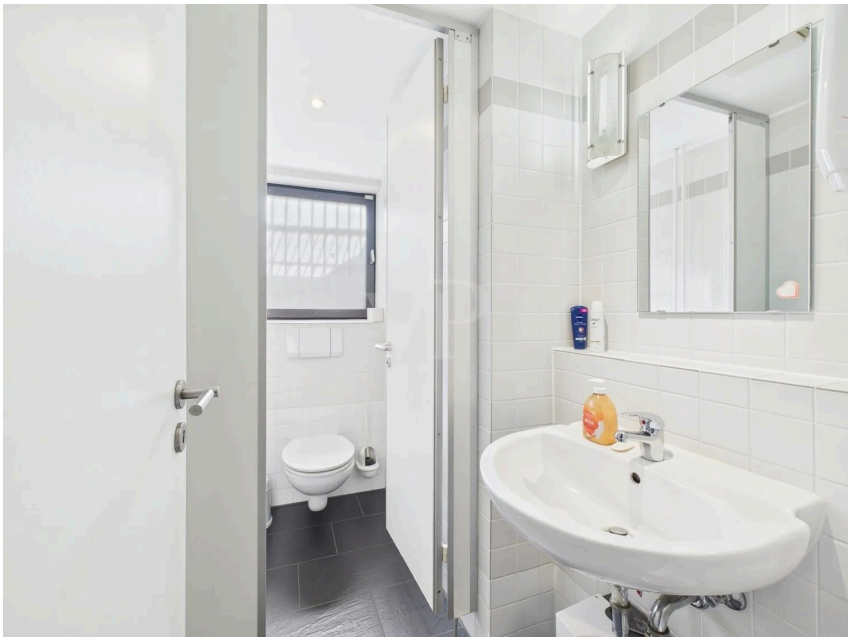
The property

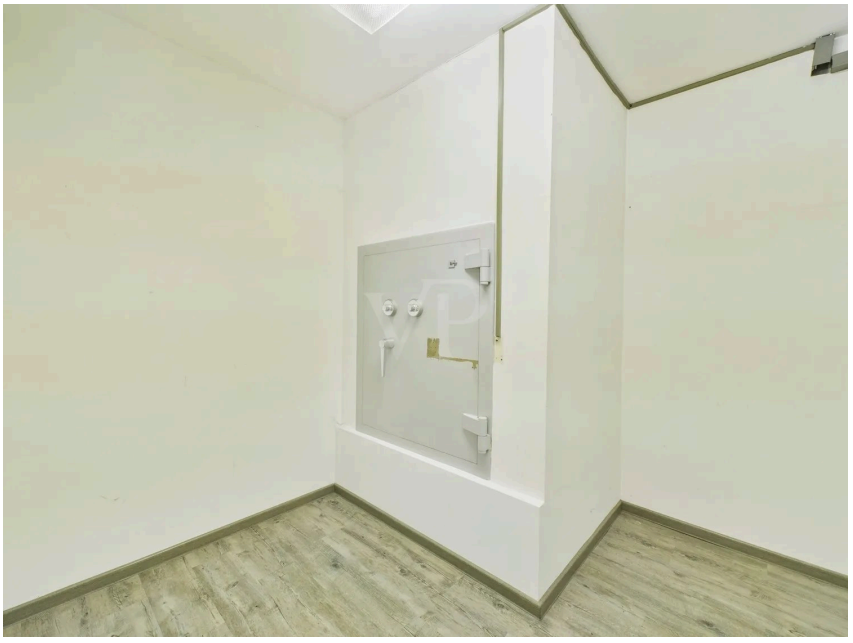




Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

The property





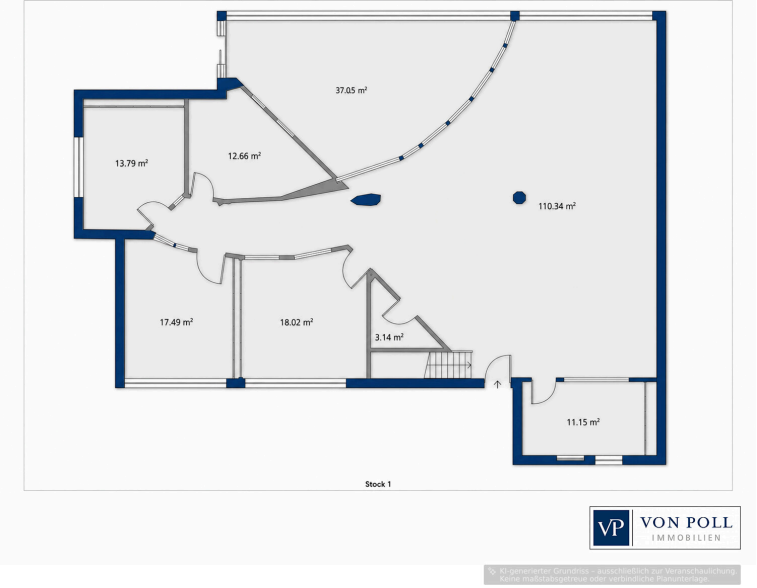
Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

The property

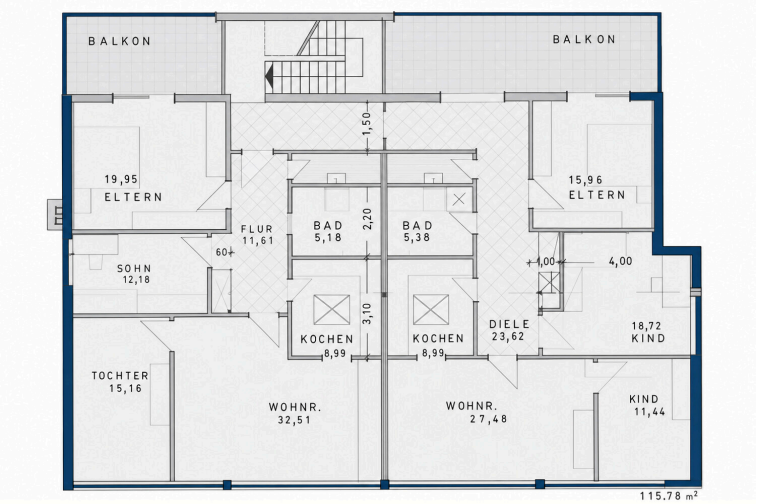


Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

A first impression

For sale is a well-maintained mixed-use building, constructed in 1972 and last modernized in 2014. This property combines two rented apartments of approximately 226 m² with immediately available commercial space of approximately 316 m². The property offers flexible usage options and is suitable for both residential and commercial purposes. The apartments have a total of eight rooms, including six bedrooms, offering a variety of layout possibilities. The two bathrooms are modernly equipped and offer ample space for large families. The commercial space on the ground or lower ground floor, in a central and highly visible location, offers an excellent opportunity for companies seeking a functional and pleasant workplace that caters to both employees and customers. The combination of modern amenities, flexible floor plans, and the central location makes this property an attractive choice for numerous business models. Are you interested in learning more about this promising investment with its considerable potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Details of amenities

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 bis23.01.2026
- Endenergieverbrauch Wärme: 174 kWh/(m²a)
- Endenergieverbrauch Strom: 97 kWh/(m²a)
- Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 443 kWh/(m²a)
- wesentlicher Energieträger Öl
- Baujahr lt. Energieausweis 1972
- Baujahr Wärmeerzeuger 2010

Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

All about the location

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.

Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.1.2026.
Endenergiebedarf beträgt 151.70 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com