Wörth am Main

Immeuble résidentiel et commercial dans un emplacement attrayant

CODE DU BIEN: 25007003



PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 541.84 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 816 m^2

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007003
Surface habitable	ca. 541.84 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1972

Prix d'achat	990.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.05.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	209.4 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

La propriété





CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

La propriété





CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

La propriété





CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

La propriété





CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

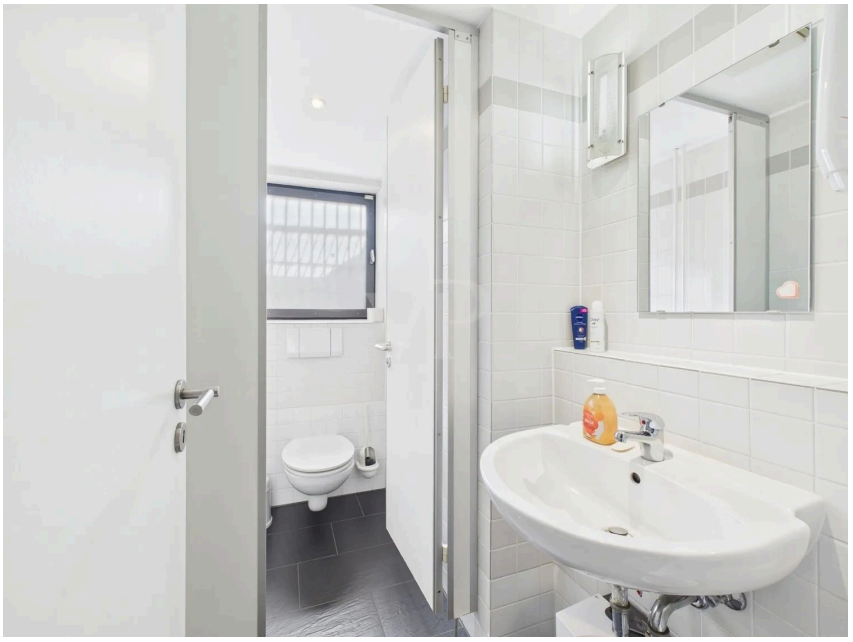
La propriété

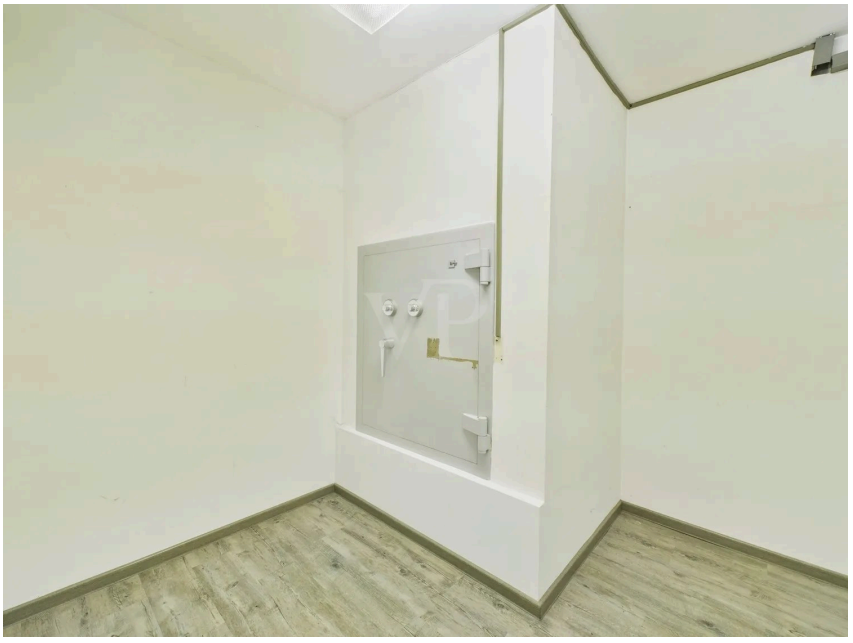




CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

La propriété





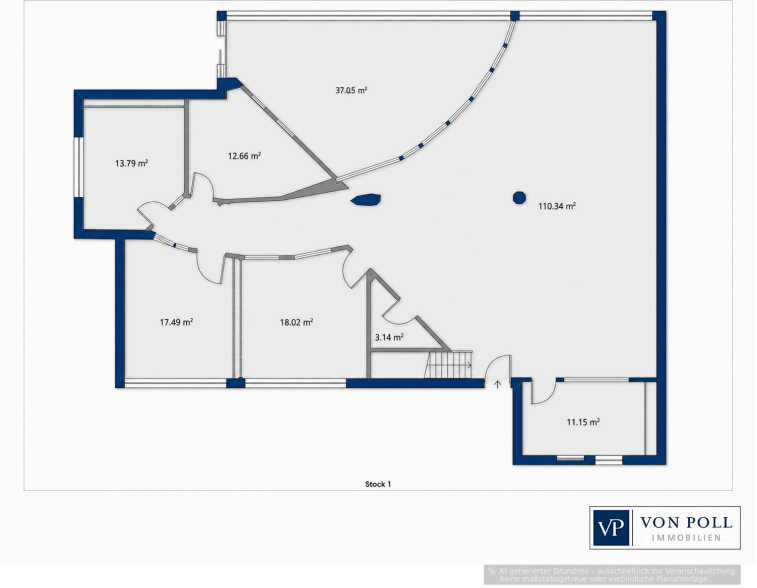
CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

La propriété

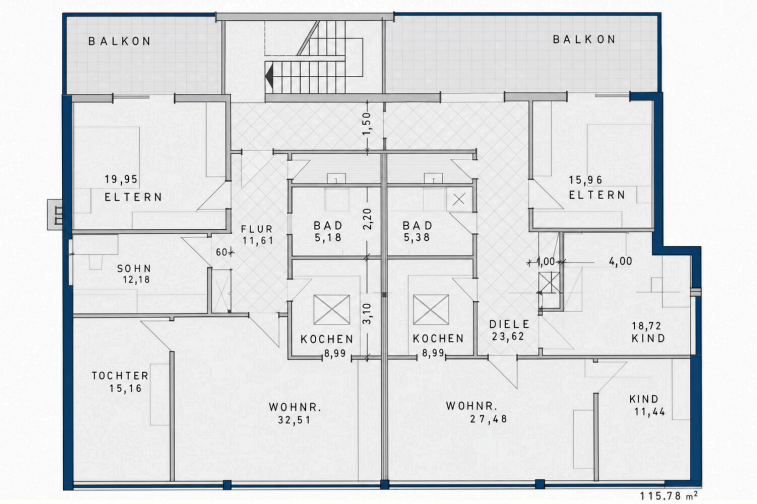


CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Une première impression

À vendre : un immeuble mixte en excellent état, construit en 1972 et rénové en 2014. Ce bien combine deux appartements loués d'environ 226 m² avec un espace commercial immédiatement disponible d'environ 316 m². Offrant une grande flexibilité d'utilisation, il convient aussi bien à un usage résidentiel que commercial. Les appartements totalisent huit pièces, dont six chambres, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Les deux salles de bains, modernes et spacieuses, sont idéales pour les familles nombreuses. L'espace commercial, situé au rez-de-chaussée ou au sous-sol, bénéficie d'une situation centrale et d'une excellente visibilité. Il représente une opportunité exceptionnelle pour les entreprises recherchant un espace de travail fonctionnel et agréable, propice au bien-être des employés et à la satisfaction de la clientèle. La combinaison d'équipements modernes, d'agencements modulables et d'une situation centrale fait de ce bien un choix attractif pour de nombreux modèles d'activité. Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com