Wörth am Main

Edificio residenziale e commerciale in posizione attraente

Codice oggetto: 25007003



PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 541.84 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 816 m^2

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	25007003
Superficie netta	ca. 541.84 m²
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1972

Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	27.05.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	209.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
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

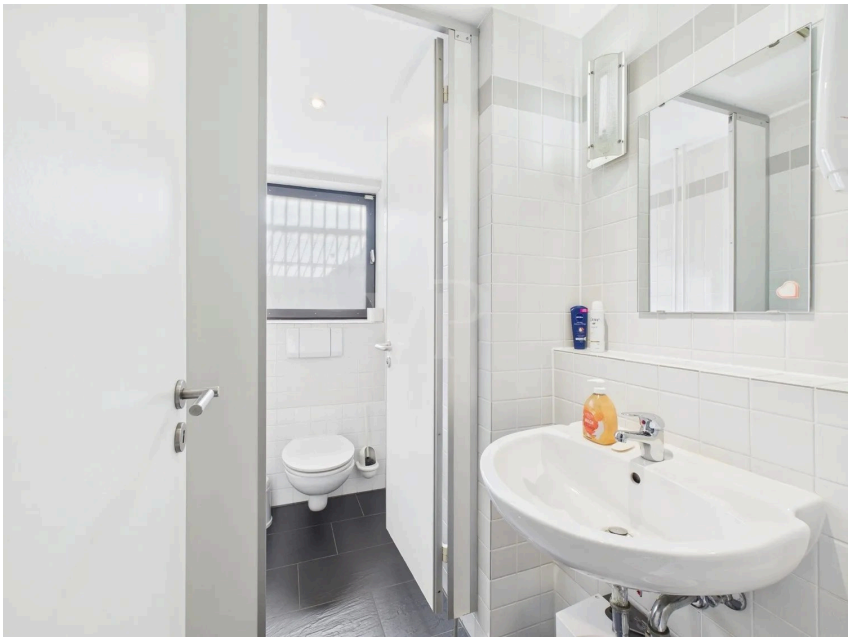
La proprietà

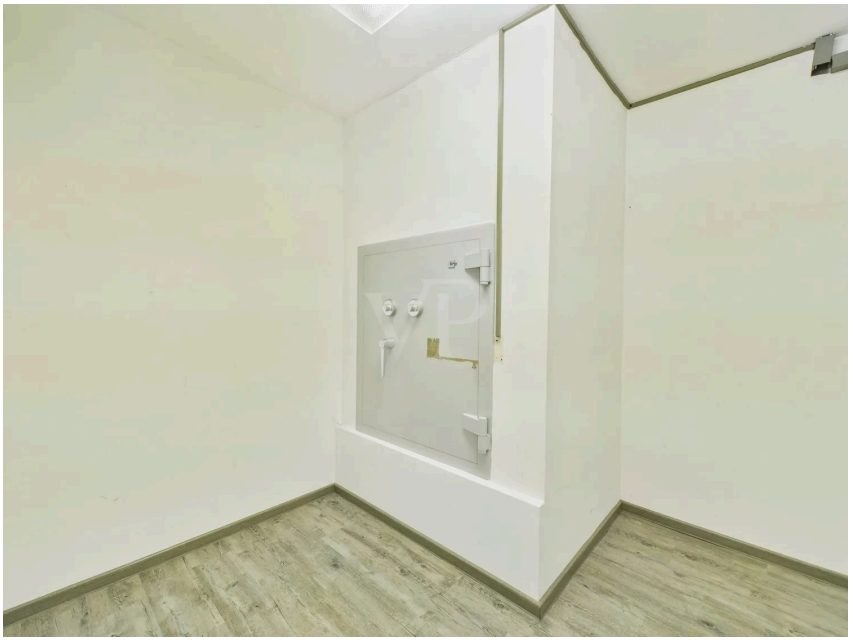




Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

La proprietà





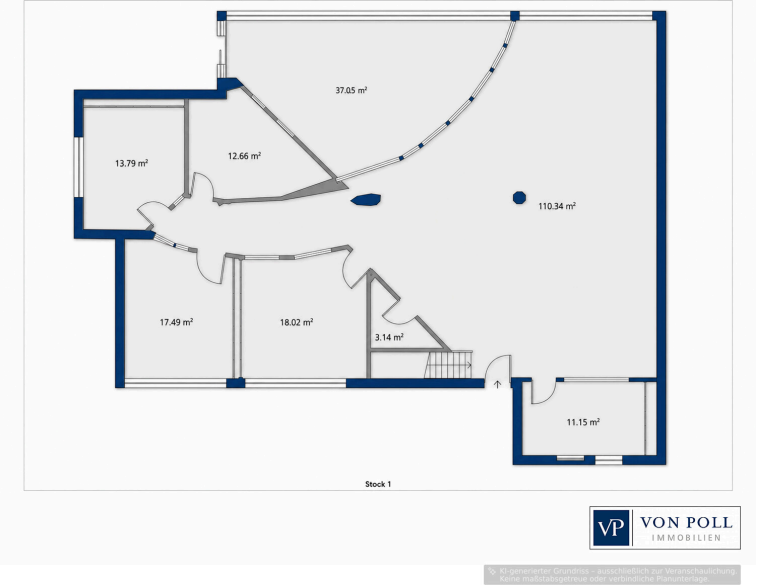
Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

La proprietà

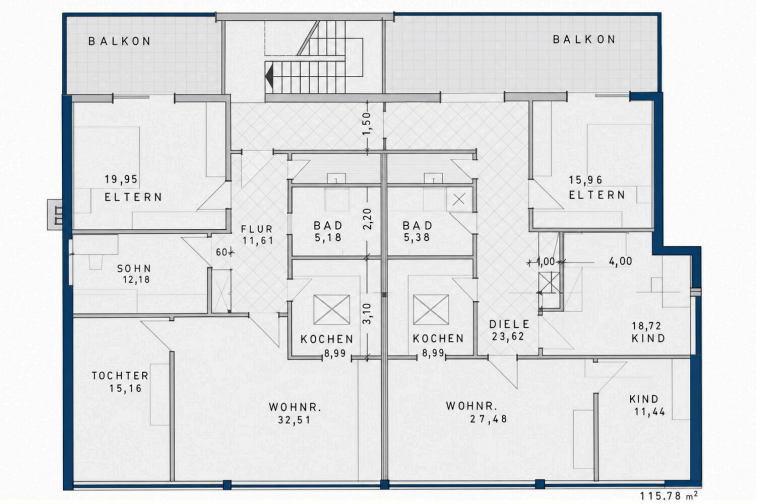


Codice oggetto: 25007003 - 63939 Wörth am Main

Planimetrie







VON POLL
IMMOBILIEN

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

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: 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 m² con uno spazio commerciale immediatamente disponibile di circa 316 m². 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 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

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/(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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com