Wörth am Main

Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage

??????? ????????: 25007003

???? ??????: 1.350.000 EUR • ?????????: ca. 226 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 816 m²

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

?? ??? ?????

??????? ????????	25007003
?????????	ca. 226 m²
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1972

???? ??????	1.350.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2014
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 316 m²
??????	????????

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

??????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.01.2026
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	151.70 kWh/m²a
???????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1972

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

?? ???????

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

?? ???????

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

?? ???????

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

?? ???????

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

?? ???????

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

?? ???????

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

?? ???????

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.

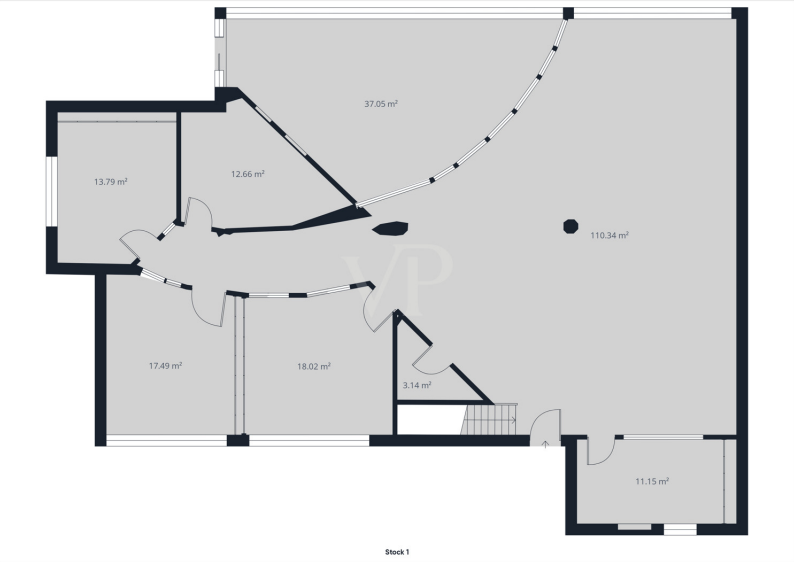
500 EUR

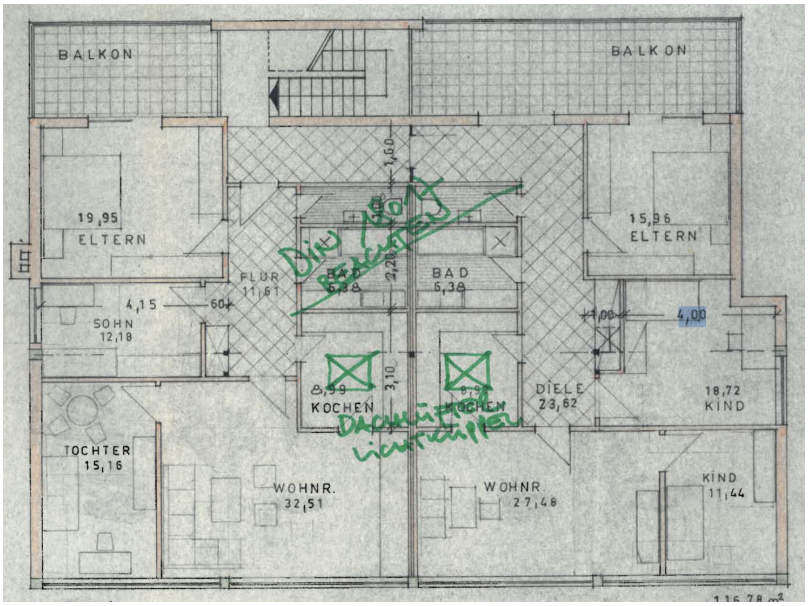
VON POLL IMMOBILIEN

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.io/aschaffenburg

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

??????




BALKON
BALKON
19,95
ELTERN
15,96
ELTERN
FLUR
11,61
BAD
5,38
BAD
5,38
4,15
SOHN
12,18
4,00
KOCHEN
KOCHEN
DIELE
23,62
18,72
KIND
TOCHTER
15,16
WOHNR.
32,51
WOHNR.
27,48
KIND
11,44

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus, das 1972 erbaut und letztmalig 2014 modernisiert wurde. Diese Immobilie vereint zwei vermietete Wohnungen von ca. 226 m², mit einer sofort verfügbaren Gewerbefläche von ca. 316 m². Das Anwesen mit bietet eine flexible Nutzungsmöglichkeit und eignet sich sowohl für Wohn- als auch Geschäftszwecke.

Die Wohnungen verfügen über insgesamt acht Zimmer, davon sechs Schlafzimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die beiden Badezimmer sind modern ausgestattet und bieten ausreichend Platz für große Familien.

Die Gewerbefläche im Erd- oder Untergeschoss in zentraler und gut sichtbarer Lage, bietet eine hervorragende Gelegenheit für Unternehmen, die einen funktionellen und angenehmen Arbeitsplatz suchen, der sowohl Mitarbeitern als auch Kunden gerecht wird. Die Kombination aus moderner Ausstattung, flexibler Raumgestaltung und der zentralen Lage macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für zahlreiche Geschäftsmodelle.

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!

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25007003 - 63939 Wörth am Main

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Alexander Rauh

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com