

Wörth am Main

# Moderne Gewerbefläche mit hohem Bekanntheitsgrad und Kaufoption

CODE DU BIEN: 25007016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX DE LOYER: 1.850 EUR

CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Würth am Main

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

CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Würth am Main

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007016	Prix de loyer	1.850 EUR
Année de construction	1972	Coûts supplémentaires	525 EUR
Place de stationnement	7 x surface libre, 50 EUR (Location)	Retail space	Surface de vente
		Surface total	ca. 316 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Rénovation	2014
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 205.6 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 316 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Würth am Main

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	21.01.2026	Consommation finale d'énergie	443.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Wörth am Main

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Wörth am Main

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Wörth am Main

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Wörth am Main

## La propriété



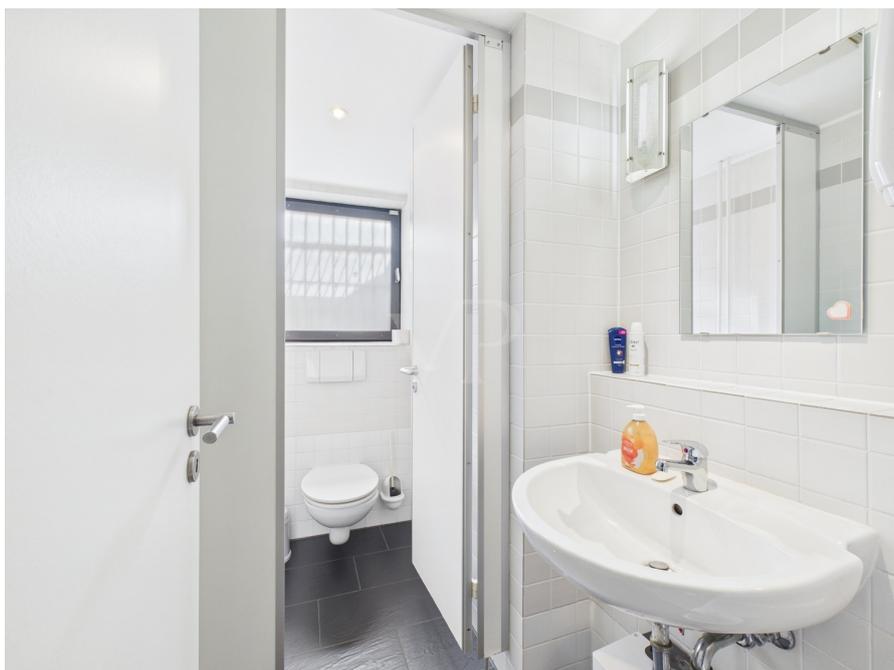
CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Wörth am Main

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Wörth am Main

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Wörth am Main

## La propriété



**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**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Würth 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: 25007016 - 63939 Würth am Main**

## Une première impression

Diese gepflegte Bürofläche in zentraler und gut sichtbarer Lage bietet eine attraktive Möglichkeit für Unternehmen, die auf der Suche nach einem modernen Arbeitsumfeld sind. Das Gebäude wurde 1972 errichtet und 2014 letztmalig modernisiert, sodass es den heutigen Anforderungen an ein funktionales und angenehmes Arbeitsumfeld gerecht wird.

Die Immobilie besticht durch ihre flexible Raumaufteilung, die eine vielseitige Nutzung ermöglicht. Auf einer großzügigen Fläche können Büroräume individuell gestaltet werden, um sowohl Einzel- als auch Großraumbüros unterzubringen. Die großen Schaufensterflächen sorgen für viel natürliches Licht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Zusätzlich bieten sie eine hervorragende Präsentationsmöglichkeit für Sichtbarkeit und Kundenansprache.

Ein besonderes Merkmal dieser Bürofläche ist die vorhandene Klimatisierung, die zu jeder Jahreszeit ein komfortables Arbeitsklima sicherstellt. Sicherheit und Schutz stehen ebenfalls im Fokus, wofür ein eingebauter Tresor genutzt werden kann. Sozialräume sind vorhanden, die den Mitarbeitern Pausen und soziale Interaktion in einem ansprechenden Umfeld ermöglichen.

Durch die zentrale Lage ist die Immobilie gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, was den Arbeitsweg für Mitarbeiter erleichtert und die Erreichbarkeit für Kunden verbessert. Die Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten und Dienstleistungen macht diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale Umgebung legen.

Die Ausstattung der Bürofläche ist auf modernem Niveau und bietet eine gute Balance zwischen Funktionalität und Komfort. Die Modernisierungen im Jahr 2014 haben das Objekt in einen Zustand versetzt, der eine zeitgemäße Arbeitskultur unterstützt und verbessert. Perspektiven für individuelle Anpassungen sind gegeben, sodass auf spezifische Unternehmensanforderungen eingegangen werden kann.

Der Zustand der Immobilie ist gepflegt und unterstreicht den professionellen Charakter, den Unternehmen ihren Kunden und Mitarbeitern vermitteln möchten. Die Immobilie bietet ausreichend Flächenpotenzial für Wachstum und Entwicklungen in der Zukunft, womit sie einen soliden Ausgangspunkt für Unternehmen jeder Größe darstellt.

Zusammengefasst bietet diese Bürofläche in zentraler und gut sichtbarer Lage 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. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung, um sich selbst von den Vorzügen dieser Bürofläche zu überzeugen.

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!

CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Würth am Main

## Tout sur l'emplacement

Würth am Main bezaubert als zentral gelegener, faszinierender und äußerst beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Die malerische Stadt Würth am Main wird direkt von der B469 durchzogen und ist über die Ausfahrt Lützelbach/Würth aus dem Norden sowie die Ausfahrt Klingenberg/Würth 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 Würth am Main sowohl an das Schienennetz der Deutschen Bahn als auch an die Bundeswasserstraße Main angebunden.

Würth 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: 25007016 - 63939 Würth am Main

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2026.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 174.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25007016 - 63939 Würth 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)