Wertheim / Lindelbach

Home. Spa. Gym. Garten. Pool. Wow!

Objektnummer: 26249003



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1015 m²

Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26249003
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1986

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 234 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.05.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	95.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus begeistert mit großzügigem Wohnkomfort, einer durchdachten Architektur und vielen Annehmlichkeiten für höchste Wohnqualität. Die Immobilie wurde 1986 erbaut und 2001 durch einen Anbau erweitert.
Im Hauptwohnbereich im Erdgeschoss erwartet Sie ein großer Wohn- und Essbereich, eine Küche mit Hauswirtschaftsraum, ein Tageslichtbad und drei Schlafzimmer. Der Wohnbereich bietet Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten und überdachten Pool, der ganzjährig zur Nutzung und Entspannung einlädt. Durch die großen Fensterfronten entsteht ein heller, freundlicher Raumeindruck, der den Wohnbereich mit dem Außenbereich verbindet. Der Blick ins Grüne unterstreicht die besondere Verbindung von Innen und Außen. Die als Wellnessbereich gestaltete Zone im Untergeschoss überzeugt mit Fitnessmöglichkeiten sowie einer Sauna und einem Whirlpool und schafft so einen privaten Rückzugsort für Erholung und Aktivität. Ausgestattet mit einer Einliegerwohnung, die einen separaten Eingang besitzt, eignet sich dieser Bereich ideal für Gäste, Familienmitglieder oder beispielsweise als Homeoffice.
Die teilweise vorhandene Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für angenehmen Wohnkomfort über das ganze Jahr hinweg. Ein weiteres Highlight ist der geschmackvoll angelegte Garten, der mit drei Terrassen zahlreiche Möglichkeiten im Freien bietet. Ein schattiger Lieblingsplatz im Garten lädt im Sommer zum Verweilen ein und schafft eine großartige Atmosphäre unter altem Baumbestand. Der gesamte Garten ist sehr gepflegt und liebevoll gestaltet. Praktischen Komfort bieten gleich drei Garagen, ausgestattet mit elektrischem Garagentor und einer Wallbox. Sicherheit wird durch die vorhandene Alarmanlage gewährleistet. Besonders hervorzuheben sind die modernen technischen Ausstattungen der Immobilie: Eine 7,15 kWp Photovoltaikanlage mit 20 kW Speicher sowie eine große Solarthermieanlage mit 12 Modulen, die auch das Schwimmbad versorgt, spiegeln die nachhaltige Ausrichtung wider und führen zu einer effizienten Energienutzung. Die Immobilie ist von einer gepflegten Bepflanzung umgeben und bietet durch die ruhige Wohnlage zahlreiche Möglichkeiten, die umliegende Natur zu genießen. Das Haus eignet sich optimal für Menschen, die Wert auf großzügiges Wohnen, moderne Haustechnik und vielseitig nutzbare Räume legen. Zusätzlich zur angegebenen Wohnfläche erwartet Sie ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss!
Die ausgewogene Kombination aus Komfort, Funktionalität und ansprechenden Außenbereichen macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem. Eine Besichtigung ermöglicht es Ihnen, alle Facetten dieser außergewöhnlichen Immobilie persönlich zu entdecken.

Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Ausstattung und Details

- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Sauna, Fitness, Whirlpool, Pool
- gepflegter Garten mit 3 Terrassen
- Wintergarten
- 3 Garagen
- Photovoltaikanlage, Solarthermie

Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Alles zum Standort

Die große Kreisstadt Wertheim liegt ganz im Norden Baden-Württembergs an der Mündung der Tauber in den Main, direkt an der Grenze zu Bayern, ca. 30 km westlich von Würzburg und ca. 70 km süd-östlich von Frankfurt. Sie ist die größte Stadt im Main-Tauber-Kreis und aufgrund der historischen Altstadt sowie der imposanten Burg ein beliebtes Ausflugsziel. Lindelbach ist eine Ortschaft von Wertheim und ca. 9 km von der Innenstadt entfernt. Der Ort liegt inmitten von Weinbergen oberhalb des Maintals.
Die Dorfgemeinschaft wird von unterschiedlichen Vereinen, der Werkrealschule, der Kindertagesstätte sowie vom Weinhandel geprägt.
Das Bürgerspital (Krankenhaus) und verschiedene Allgemeinmediziner/Fachärzte befinden sich in ca. 8 km Entfernung.
Die Anschlussstelle an die Bundesautobahn A3: Nr. 66 "Wertheim/Lengfurt" ist nur ca. 5 km entfernt.

Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Sonstige Angaben

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.

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.

Objektnummer: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Diana Wegener

Rathausgasse 2, 97877 Wertheim
Tel.: +49 9342 - 24 03 70 0
E-Mail: main-tauber-kreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com