Wertheim / Waldenhausen

Wohnen und Vermieten in idyllischer Lage...

Objektnummer: 26249009



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 268 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 774 m²

Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

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

Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26249009
Wohnfläche	ca. 268 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1979

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	16.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	108.63 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Die Immobilie

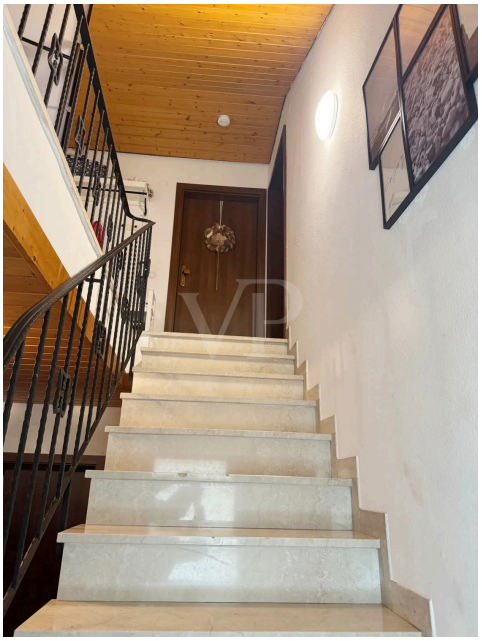




Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte 3-Familienhaus befindet sich in schöner und ruhiger Lage von Wertheim, OT Waldenhausen. Das Haus steht auf einem ca. 774 m² großem Grundstück und hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 269 m².
Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:
Erdgeschosswohnung ca. 114m² , Dachgeschosswohnung ca. 71m² und die Wohnung im Untergeschoss ca. 84 m². Die Nutzfläche inklusive der Garage beträgt ca. 120 m².
Die Immobilie wurde über die Jahre gut gepflegt und modernisiert.
Die zentrale (Gas) Heizungsanlage wurde 2023 auf den neuesten Stand gebracht, und die Solarthermie sorgt hier unterstützend für eine gute Energieeffizienz.
Zwei der Drei Bäder wurden 2019 modernisiert. Diese Immobilie besitzt eine Außenwanddämmung von fünf Zentimetern, die energetische Vorteile bietet.
Alle Fenster wurden 2013 erneuert (Kunststoff, 2-fach Iso Glas), um eine optimale Isolation und Geräuschreduzierung zu gewährleisten.
Eine Doppelgarage bietet sichere Abstellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.
Zudem befindet sich ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück.
Die Erd - sowie die Dachgeschosswohnung sind vermietet.
Die Wohnung im UG ist frei und steht somit zur Selbstnutzung oder Neuvermietung bereit.
Weitere Parkmöglichkeiten sind in der Straße vorhanden.
Interessenten werden eingeladen, sich im Rahmen einer Besichtigung ein umfassendes Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen.

Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Ausstattung und Details

- Doppelgarage
- Gartennutzung
- neue Heizung 2023
- 2 Bäder neu
- Außenwanddämmung 5cm
- Solarthermie

Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

Alles zum Standort

Waldenhausen ist eine Ortschaft der Großen Kreisstadt Wertheim im baden-württembergischen Main-Tauber-Kreis.
Es gibt zwei Kindergärten in Waldenhausen, diese sind fußläufig erreichbar.
Die liebevoll gestaltete Innenstadt von Wertheim ist nur ca. 4 km entfernt.
In Wertheim finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen aller Art.
Das beliebte Einkaufsziel Wertheim Village mit Autobahnanbindung A3 Richtung Frankfurt / Würzburg ist ca. 14 km entfernt.

Objektnummer: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

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: 26249009 - 97877 Wertheim / Waldenhausen

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