Wertheim

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus für die Zukunft gebaut!

Objektnummer: 26249012



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1000 m^2

Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

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

Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26249012
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2004

Kaufpreis	729.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	21.04.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	11.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 1000 m² Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre hochwertige Bauweise als Viehbrock 2-Liter-Haus. Mit einer Energieeffizienz von nur 11 kWh/m²*a übertrifft das Gebäude selbst den aktuellen Standard moderner Neubauten und überzeugt durch besonders niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten, nicht zuletzt durch die massive, gedämmte und hinterlüftete Außenwandkonstruktion, die Erdwärmepumpe mit Kühlfunktion und die PV-Anlage mit Speicher und Wallbox.
Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer – ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss beeindruckt durch großzügige Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und bietet direkten Zugang zum linken Terrassenbereich. Die Küche ist mit hellen Einbauschränken und modernen Elektrogeräten ausgestattet, sodass Kochen und gemeinsames Essen zum Vergnügen werden. Bodenfliesen unterstreichen im Erdgeschoss das gepflegte Gesamtbild und sorgen für pflegeleichte Wohnverhältnisse. Ein Gäste-WC, der HWR und ein Vorratsraum runden das Angebot auf dieser Etage ab.
Das Dachgeschoss bietet insgesamt 4 Schlafzimmer mit großzügigen Fensterflächen und ein Tageslichtbad mit eingebauter Badewanne und separater Dusche. Der helle Flurbereich schafft eine angenehme Verbindung zwischen den einzelnen Räumen. Im Dachgeschoss sind einige Gebläseheizkörper zum aktiven Kühlen verbaut, die in den Sommermonaten für ein behagliches Raumklima sorgen. Geheizt und gekühlt wird über eine leise, hocheffiziente Wärmepumpe mit Erdsonden (ohne Außengerät). Auch im Untergeschoss überzeugt das Raumangebot.
Hier erwarten Sie 2 großzügige Wohnräume, perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzbar. Ein Duschbad mit Fenster und einer Sauna sowie großzügigen Abstellflächen. Der Kellerbereich bietet neben funktionaler Lagerfläche auch genügend Raum für individuelle Entfaltung.
Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann klicken Sie auf "Anbieter kontaktieren", um das Exposé mit Grundrissen und der genauen Adresse zu erhalten.

Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Ausstattung und Details

Bauweise und Technik:
-Viehbrock S400 „2-Liter-Haus“ Massiv errichtet mit Vollkeller (Souterrain)
-Außenwandaufbau (ca. 41cm) von innen nach außen:
-Mauerwerk, Dämmung, Luftspalt, Voll-Klinker Fassade
-Drainage außen am Haus sorgt für trockene Kellerwände
-Zentrale Staubsauganlage - ideal für Allergiker
-Erdgeschoss und Souterrain mit Fußbodenheizung
-Dachgeschoss mit Heizkörper / Gebläsekonvektoren (sehr gute Kühlung)
-Effiziente Sole-Wärmepumpe mit Erdsonden (kein Außengerät nötig)
-PV-Anlage mit Speicher und Wallbox 2024 eingebaut
-Energieeffizienz: A+ (ca. 11 kWh/m²*a)

Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

Alles zum Standort

Die große Kreisstadt Wertheim ist die am nördlichsten gelegene Stadt in Baden-Württemberg.
Der perfekte Ort zum Leben.
Hier haben Sie die nötige Ruhe, um vom Alltag abzuschalten, wohnen aber gleichzeitig stadtnah. Der Kindergarten ist nur ca. 1km entfernt.
In Wertheim befinden sich die Grundschule, Gymnasium und weiterführende Schulen.
Zum Wertheim Village und zur Autobahn A3 benötigen Sie ca. 10 Minuten mit dem Auto.
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, ein modernes Ärztehaus und ein neues Krankenhaus runden das Angebot der Kreisstadt ab.
Die Stadt Würzburg ist ca. 30 km und der Frankfurter Flughafen ca.100 km entfernt.

Objektnummer: 26249012 - 97877 Wertheim

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: 26249012 - 97877 Wertheim

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