Wertheim / Hofgarten

Grozügiges Wohnhaus mit flexibler Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus...

Objektnummer: 26249014



KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 710 m²

Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

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

Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Auf einen Blick

Objektnummer	26249014
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	515.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 29 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	156.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

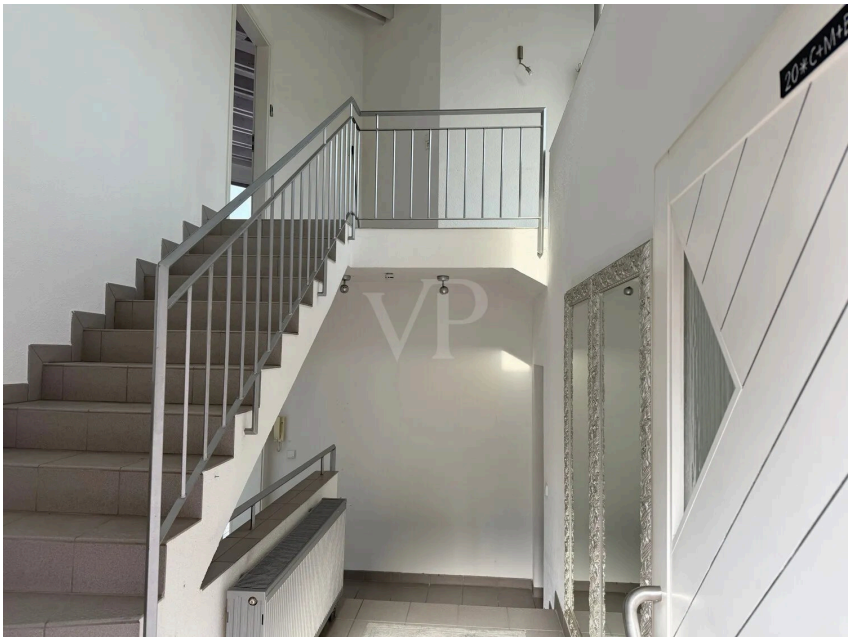
Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnhaus mit ca. 130 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss sowie einer ca. 70 m² großen Einliegerwohnung im Souterrain bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Auf einem ca. 710 m² großen Grundstück in attraktiver Hanglage eröffnet sich ein beeindruckender Ausblick auf den Main. Die Verbindung aus großzügigem Wohnraum, besonderer Architektur und naturnahem Umfeld verleiht dieser Immobilie ihren besonderen Charakter.
Das im Jahr 1992 fertiggestellte Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten, jedoch überwiegend unrenovierten Zustand und bietet damit zugleich die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und Wohnideen umzusetzen. Insgesamt stehen sechs Zimmer und drei Bäder zur Verfügung, darunter mindestens vier Schlafzimmer.
Damit eignet sich das Haus ideal für Familien ebenso wie für Menschen, die großzügige Räumlichkeiten und individuelle Nutzungsmöglichkeiten zu schätzen wissen.
Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich den Mittelpunkt des Familienlebens. Zahlreiche bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und geben den Blick auf den Main frei. Gleichzeitig schaffen sie eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und ermöglichen einen direkten Zugang zur Terrasse.
Die Ausstattung entspricht einer guten und funktionalen Wohnqualität. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, im Erdgeschoss ist teilweise eine Fußbodenheizung vorhanden.
Aufgrund der Hanglage ist der Garten terrassenförmig angelegt und bietet unterschiedliche Bereiche zur individuellen Gestaltung. Ob großzügige Terrassenflächen, Spiel- und Freizeitbereiche oder eine persönliche Gartenlandschaft – hier bestehen vielfältige Möglichkeiten, den Außenbereich nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.
Ein besonderes Plus ist die ca. 70 m² große, separat zugängliche Drei-Zimmer-Einliegerwohnung im Souterrain. Der eigene Zugang von außen ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet zahlreiche Optionen – beispielsweise als Bereich für Gäste, für ein separates Büro, für Familienangehörige oder zur (Fremd-) Vermietung.
Eine zu erzielende Kaltmiete liegt hier ca. bei 650,-€ - 700,-€ im Monat.
Auf jeder Etage steht ein eigenes Bad mit WC zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt jede Ebene über einen Balkon oder eine Terrasse, sodass auch die Außenbereiche optimal in das Wohnkonzept einbezogen werden können.
Der gepflegte Gesamtzustand ermöglicht eine kurzfristige Nutzung; lediglich Malerarbeiten sind nach individueller Einschätzung einzuplanen. Gleichzeitig bietet das Haus Raum für Modernisierungen und die Umsetzung eigener Gestaltungsideen.
Für weiterführende Fragen oder die Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

Alles zum Standort

Die große Kreisstadt Wertheim ist die nördlichste Stadt Baden-Württembergs und liegt landschaftlich reizvoll am Zusammenfluss von Main und Tauber. Die historische Stadt verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Regionen.
Die Immobilie befindet sich im beliebten Wohngebiet Hofgarten. Hier genießen Sie ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld und profitieren gleichzeitig von der Nähe zur Wertheimer Innenstadt. Die naturnahe Lage bietet ideale Voraussetzungen, um dem Alltag zu entfliehen und dennoch alle wichtigen Einrichtungen schnell zu erreichen.
Ein Kindergarten befindet sich in etwa 1 km Entfernung. In Wertheim stehen zudem Grundschulen, ein Gymnasium sowie weitere weiterführende Schulen zur Verfügung.
Auch für den täglichen Bedarf bietet Wertheim eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und einem modernen Ärztehaus. Das Krankenhaus gewährleistet zudem eine wohnortnahe medizinische Versorgung.
Das Wertheim Village sowie die Autobahn A3 sind mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar. Damit bestehen sowohl für den täglichen Einkauf als auch für Berufspendler und Ausflüge sehr gute Verkehrsanbindungen.
Die Universitätsstadt Würzburg liegt rund 30 km entfernt. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist in ca. 100 km erreichbar.
Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Wohnlage, guter Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit von Würzburg und der A3 macht den Hofgarten zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien und alle, die Wert auf ein angenehmes und gut angebundenes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

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: 26249014 - 97877 Wertheim / Hofgarten

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