Wertheim

Modernisierte Doppelhaushäfte mit 3 Wohnungen, voll vermietet!

Objektnummer: 26249016



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 454 m²

Objektnummer: 26249016 - 97877 Wertheim

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

Objektnummer: 26249016 - 97877 Wertheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26249016
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	370.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26249016 - 97877 Wertheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	85.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.03.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26249016 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249016 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249016 - 97877 Wertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249016 - 97877 Wertheim

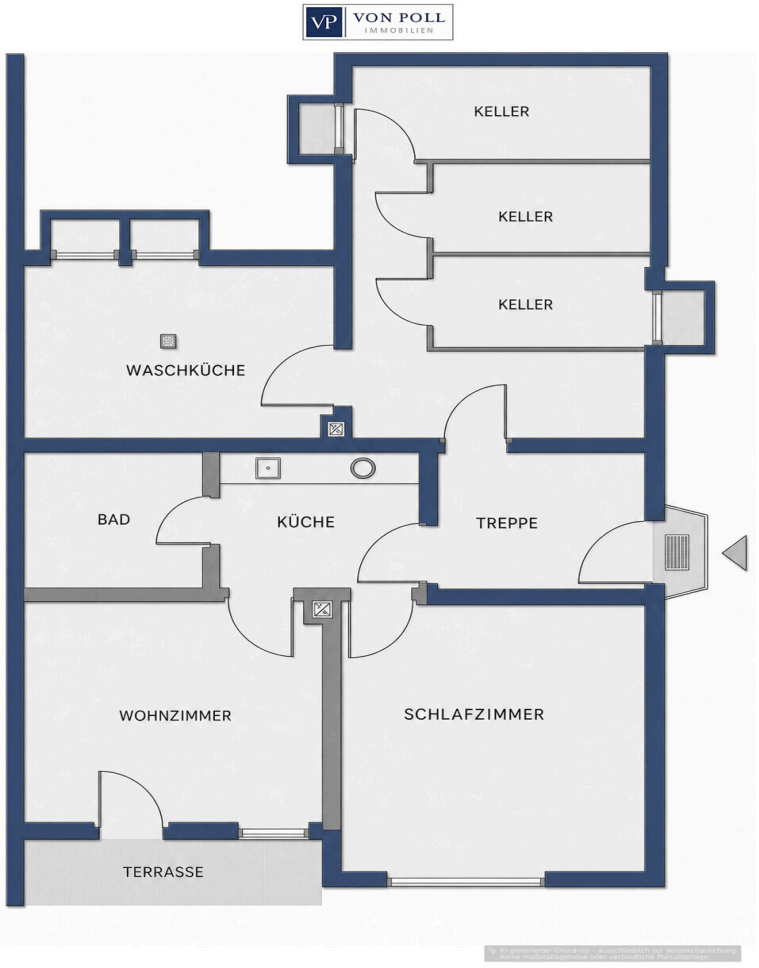
Die Immobilie



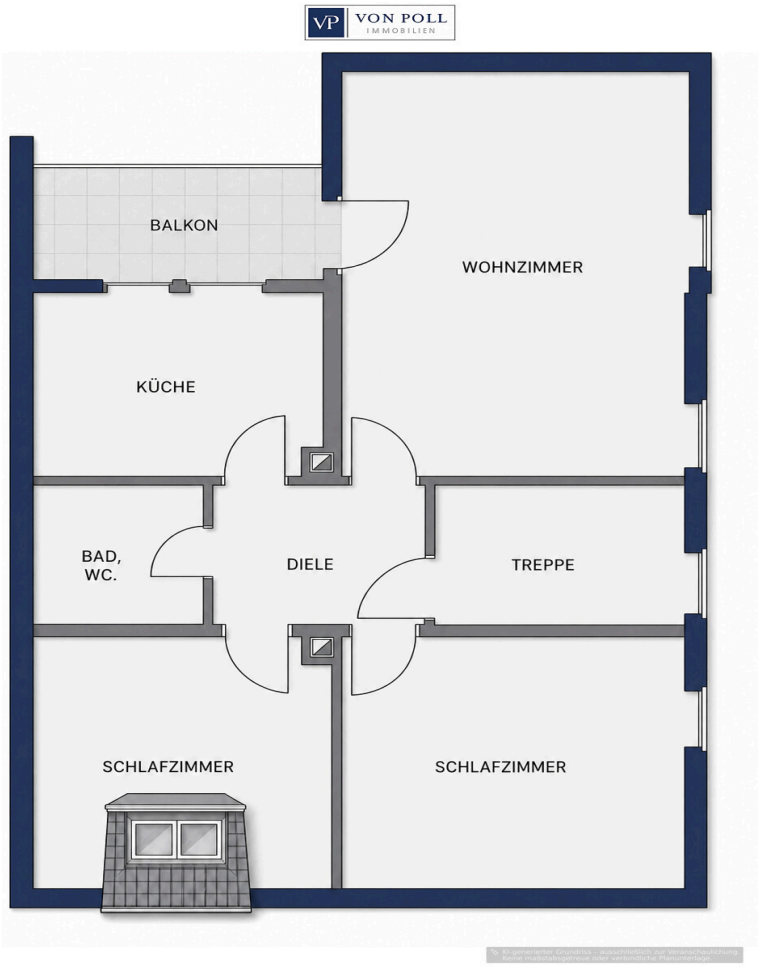


Objektnummer: 26249016 - 97877 Wertheim

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
TERRASSE
WOHNZIMMER
KÜCHE
BAD
WC
DIELE
TREPPE
SCHLAFZIMMER
SCHLAFZIMMER



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26249016 - 97877 Wertheim

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte befindet sich in stadtnaher, ruhiger und begehrter Wohnlage von Wertheim.
Das 1954 erbaute Haus verfügt über drei Wohnungen, von denen alle vermietet sind.
Die Immobilie wurde über die vergangenen Jahre kontinuierlich instandgehalten und technisch sowie optisch aufgewertet.
So fand im Jahr 2009 eine umfangreiche energetische Sanierung am Haus statt.
Dabei wurden unter anderem die Außenwände gedämmt, die oberste Geschossdecke bzw. das oberste Geschoss sowie die Kellerdecke energetisch verbessert. Ebenfalls erneuert wurden sämtliche Fenster sowie die Dachgaube.
Die Fenster sind LÖWE-Kunststofffenster mit Mehrkammerprofil und Wärmedämmglas.
Auch die Heizungsanlage (Brennwertkessel) wurde im Zuge der Modernisierung erneuert.
In den vergangenen Jahren wurden weitere Maßnahmen durchgeführt: Die Einbauküche
für die Dachgeschosswohnung wurde 2017 neu angeschafft.
Der Handlauf am Zuweg wurde 2021 erneuert. Im Jahr 2023 erhielt der Zuweg zum Haus
eine neue Pflasterung und wurde neu angelegt.
Ebenfalls wurde die Fassade erneuert. Hierzu gehörte die Reinigung des Untergrundes, eine
Grundierung und eine zweimalige Beschichtung.
2024 wurde dann noch das Treppenhaus neu gestrichen und präsentiert sich entsprechend gepflegt.
Das zugehörige Grundstück der Doppelhaushälfte umfasst ca. 454 m².
Diese Größe ist kompakt und lässt sich somit gut bewirtschaften.
Ein geräumiger und gepflegter Garten rundet das Gesamtbild ab.
Zusätzlich gehört eine separate Garage zum Angebot.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von dieser Immobilie.

Objektnummer: 26249016 - 97877 Wertheim

Alles zum Standort

Wertheim ist eine lebenswerte Kleinstadt im Main-Tauber-Kreis mit stabiler Wirtschaft, sicherer Infrastruktur und familienfreundlichem Umfeld.
Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule und Gymnasium sowie einer guten Anbindung an den Nahverkehr (Haltepunkt Wertheim ZOB).
Apotheken, Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Süd und REWE sind auf kurzem Wege erreichbar.
So bietet Wertheim einen idealen Wohnort, an dem Familien Sicherheit, Komfort und Lebensqualität finden.

Objektnummer: 26249016 - 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: 26249016 - 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