Wertheim / Bestenheider Höhe

Doppelhaushälfte am Ende einer Sackgasse...

Objektnummer: 26249018



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 339 m²

Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

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

Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Auf einen Blick

Objektnummer	26249018
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 89 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	161.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte wurde 1997 erbaut und befindet sich in ruhiger Lage von Wertheim, Bestenheider Höhe.
Schon beim Betreten empfängt Sie das Haus mit einer klaren und aufgeräumten Atmosphäre. Die Diele öffnet sich einladend, Tageslicht fällt durch die Fenster und begleitet Sie weiter in das Wohn- und Esszimmer.
Vom großzügigen Wohnbereich gelangt man zu einer Seite in den Wintergarten und zur anderen Seite hat man den direkten Zugang auf die überdachte Terrasse.
Somit ist die perfekte Verbindung von Innen und Außen gegeben.
Die Küche liegt nur einen Schritt entfernt und ist so geschnitten, dass das Kochen ebenso kommunikativ wie praktisch wird. Morgens reicht der Duft von frischem Kaffee bis an den Esstisch, und abends klingt der Tag im Wintergarten aus. Im Erdgeschoss bietet zudem ein Gäste-WC Komfort für Besucher, während im kleinen Abstellraum Jacken und Schuhe diskret verschwinden.
Eine Treppe führt ins Obergeschoss, wo drei Schlafzimmer für individuelle Rückzugsorte sorgen. Helle Räume, ein durchdachter Schnitt und ein direkter Zugang zum Balkon prägen diese Etage. Das Badezimmer ist großzügig bemessen und bietet neben einer Badewanne eine separate Dusche.
Ein Ankleidezimmer sorgt für einen organisierten Start in den Tag, alles hat seinen Platz.
Im ausgebauten Spitzboden eröffnet sich zusätzlicher Raum, ein ruhiger Ort für konzentriertes Arbeiten, kreatives Spiel oder einfach zum Abschalten.
Das Untergeschoss bietet eine weitere Ebene: Zwei Gästezimmer bieten Flexibilität, ob für Besuch oder temporäre Mitbewohner. Eine Waschküche verbindet Funktion und Raumgefühl, ein weiteres Bad mit einer Sauna runden das Angebot auf dieser Etage ab.
Im Garten lädt ein Gewächshaus dazu ein, selbstgezogenes Gemüse und Kräuter zu nutzen. Die Photovoltaikanlage und die Solarthermie auf dem Dach setzen auf zeitgemäße Energieversorgung und Nachhaltigkeit. Die Garage ist direkt angebunden und hält den Weg ins Haus angenehm kurz, besonders an Regentagen.
Das Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse und grenzt an eine weitläufige Naturlandschaft. Die ca. 140 m² Wohnfläche auf einem kompakten Grundstück von ca. 339 m² bieten einen funktionalen Rahmen für das tägliche Leben. Ein Haus mit klarer Struktur, wohnlichen Details und gepflegtem Zustand. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

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.
Die Bestenheider Höhe in Wertheim besticht durch Ihre ruhige und sichere Wohnlage, die besonders Familien ein behagliches und geborgenes Umfeld bietet. Diese Nischenlage verspricht nicht nur ein angenehmes Wohngefühl, sondern auch eine nachhaltige Wertentwicklung – ideal für Familien, die langfristig investieren und ihren Kindern ein sicheres Zuhause bieten möchten.
In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern. Die medizinische Versorgung ist durch das nahegelegene Bürgerspital Wertheim gesichert.
Für die Gesundheit der gesamten Familie ist somit jederzeit bestens gesorgt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen gegeben. So bietet die Bestenheider Höhe in Wertheim Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebenswerten Lebensraum, in dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern entspannt den Alltag gestalten können.

Objektnummer: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

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: 26249018 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

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