Kreuzwertheim

Familienglück mit Mainblick – großzügige DHH mit separatem Studio...

Objektnummer: 26249020



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

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

Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26249020
Wohnfläche	ca. 158 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	125.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1994 überzeugt durch ihre attraktive Hanglage, einen herrlichen Blick auf den Main und die Wertheimer Burg sowie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt ca. 158 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnebenen, bietet die Immobilie reichlich Platz für das Familienleben. Besonders interessant ist das separate Studio im Untergeschoss, welches sich beispielsweise für ein Familienmitglied, als Gästebereich oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach anbietet.

Bereits beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss fällt die helle und freundliche Atmosphäre auf. Gut geschnittene Räume, großzügige Fensterflächen und der gepflegte Gesamtzustand schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Das Erdgeschoss verfügt über ca. 64 m² Wohnfläche. Mittelpunkt ist der gemütliche Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, der gerade in der kühleren Jahreszeit für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Balkon. Hier genießen Sie sonnige Stunden und einen wunderschönen Ausblick auf den Main und die Wertheimer Burg – ein Platz, an dem man gerne den Alltag hinter sich lässt.

Im Dachgeschoss stehen weitere ca. 52 m² Wohnfläche zur Verfügung. Auch hier überzeugen die Räume durch ihre freundliche Atmosphäre und gut nutzbaren Grundrisse. Der zusätzlich ausgebaute Spitzboden bietet praktische Abstellmöglichkeiten und ergänzt das vorhandene Platzangebot.

Ein besonderes Plus: das separate Studio
Im Untergeschoss befindet sich ein ca. 42 m² großes Studio mit eigenem Zugang und einer nach Süden ausgerichteten Terrasse. Auch von hier eröffnet sich der reizvolle Blick auf die Wertheimer Burg.
Das Badezimmer des Studios wurde im Jahr 2021 modernisiert. Durch den separaten Zugang bietet das Studio ein hohes Maß an Unabhängigkeit und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: ob für erwachsene Kinder, Familienangehörige, Gäste oder als räumlich abgetrennter Arbeitsbereich.

Die Immobilie wurde seit ihrer Errichtung kontinuierlich gepflegt und renoviert, was den positiven Gesamteindruck verstärkt. Ein Carport mit angrenzendem Abstellraum bietet einen geschützten Stellplatz und zusätzliche praktische Nutzfläche.

Die beiden Doppelhaushälften befinden sich auf einem gemeinsamen Grundstück, das nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt wurde. Eine entsprechende Teilungserklärung sowie ein Grundstücksaufteilungsplan liegen vor. Die beiden Haushälften verfügen über eigenständige technische Versorgungs- und

Heizungsanlagen. Die Verantwortlichkeiten für die jeweiligen Haushälften sind in der Teilungserklärung geregelt. Der Grundstücksaufteilungsplan dokumentiert die Zuordnung der Außenflächen.

Unser Fazit:
Ein gepflegtes Zuhause mit besonderer Aussicht, großzügigem Platzangebot und vielen Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Ob als klassisches Familiendomizil, für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten – diese Doppelhaushälfte bietet die passenden Voraussetzungen.
Die sonnige Südausrichtung, der Blick auf Main und Wertheimer Burg sowie das separate Studio machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot in Kreuzwertheim.

Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

Alles zum Standort

Kreuzwertheim ist ein toller Ort zum Leben.
Es liegt südwestlich am Rande des Spessarts und gegenüber der baden-württembergischen Stadt Wertheim, deren Innenstadt nur ca. 5 Autominuten entfernt ist.
Die Autobahn A3 erreichen sie in ca. 5 Minuten und die Stadt Frankfurt in ca. 50 Autominuten.
Das bekannte Wertheim Village Factory-Outlet ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.
Eine Grundschule und zwei Kindergärten sind in Kreuzwertheim ebenso vorhanden wie Allgemeinärzte, Zahnärzte und eine Apotheke. Ein Supermarkt und ein Discounter sind ebenso vorhanden, so dass Sie hier mit kurzen Wegen die wichtigen Dinge des Alltags erledigen können.

Objektnummer: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

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: 26249020 - 97892 Kreuzwertheim

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