

Bad Mergentheim / Edelfingen

## Schön geschnittene Wohnung mit Balkon !

Objektnummer: 26249011



**KAUFPREIS: 178.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26249011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>178.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 77,59 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>

Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	86.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.10.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen**

## **Ein erster Eindruck**

Diese Etagenwohnung bietet auf ca. 77 m<sup>2</sup> eine klare und alltagstaugliche Aufteilung. Zur Wohnung gehören drei Zimmer, zwei davon als Schlafzimmer angelegt.

Einen großzügigen Wohn- und Essbereich, mit Zugang zum Balkon, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC.

Bei den Zwei Schlafzimmern eignet sich das größere als Rückzugsraum mit Platz für Bett und Schrank, das zweite Zimmer kann ein Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder als Raum für Gäste genutzt werden. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, das WC ist separat. Beides hat den Charme der 80ér.

Insgesamt wirkt die Aufteilung effizient, aber nicht eng.

Das Mehrfamilienhaus (12 Wohneinheiten) stammt aus dem Jahr 1985 und ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. Die Wohnung befindet sich in einem vorbereiteten Zustand für eine individuelle Modernisierung und bietet eine solide Grundlage für zeitgemäßes Wohnen.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung.

Der Balkon schließt direkt an das Wohnen an und erweitert die Wohnung um einen geschützten Platz draußen. Er bringt Luft, Abstand und eine angenehme Pause in den Alltag.

Im Rahmen der Verkaufsvorbereitung wurden sämtliche Wandflächen von Tapeten befreit, loser Putz wurde entfernt, Bohrlöcher und Unebenheiten wurden verspachtelt und geschliffen. Die Zimmerdecken wurden ebenfalls von Tapeten und Deckenverkleidungen befreit, mit Kalkputz verputzt und anschließend mit atmungsaktiver Silikatfarbe gestrichen.

Zudem wurden die vorhandenen Bodenbeläge, mit Ausnahme des fest verklebten Linoleumbelags, entfernt. Da die Wohnung aktuell nicht vermietet ist, kann hier eine kurzfristige Übergabe erfolgen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst vom Potenzial dieser schönen Wohnung.

**Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen**

## **Alles zum Standort**

**Edelfingen ist der zweitgrößte Stadtteil von Bad Mergentheim und liegt im Nordosten Baden-Württembergs. Umgeben von Streuobstbaumwiesen und Wäldern liegt Edelfingen in einer reizvollen Landschaft, direkt an der Tauber.**

**Durch die direkte Lage am Radwanderweg „Liebliches Taubertal“ ist Edelfingen in einem halbstündigen Spaziergang von der Kernstadt gut zu erreichen.**

**Mit der Kita am Taubergrund und der Taubergrundschule sind in Edelfingen Ihre Kinder bestens versorgt.**

**Direkt an der Hauptdurchfahrtsstraße gelegen ist der Edelfinger Hof, ein 4 Sterne Tagungs- und Landhotel mit Gastronomie und schönem Ambiente.**

**Nach Bad Mergentheim sind es ca. 3 km, zur Autobahn A81 ca. 11 km.**

**Objektnummer: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen**

## Weitere Informationen

**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: 26249011 - 97980 Bad Mergentheim / Edelfingen**

## **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](mailto:main-tauber-kreis@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**