

**Kreuzwertheim**

# Detached house in Kreuzwertheim: large garden, floor-to-ceiling windows, terrace & balcony

**Property ID: 25249011**



**PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.189 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## At a glance

Property ID	25249011	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2012
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Prefabricated components
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 130 m <sup>2</sup>
Year of construction	1989	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	13.08.2035	Final energy consumption	115.55 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



**Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde von der Firma Streif im Jahr 1989 in Fertigbauweise errichtet. Es ist komplett unterkellert und bietet seinen künftigen Eigentümern ein großzügiges Wohnambiente auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit insgesamt vier Zimmern ergibt sich eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit, die sowohl für Paare als auch Familien geeignet ist. Das Haus befindet sich auf einem ca. 1.189 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das dank seiner Größe und dem eingewachsenen, naturbelassenen Garten vielseitige Freizeitgestaltung und zahlreiche Möglichkeiten zur naturnahen Erholung bereithält.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie gleich mehrfach in den Garten, wodurch das "Drinnen und Draußen" harmonisch miteinander verbunden wird. Große bodentiefe Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Lichteinfall und eine freundliche Atmosphäre. Zentral im Wohnbereich befindet sich ein gemauerter Kamin, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme und für ein besonderes Ambiente sorgt.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für alle wichtigen Geräte und Utensilien, sodass Kochabende mit Familie und Freunden problemlos möglich sind. Insgesamt verfügt das Haus über drei Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Ein Tageslichtbad im DG sowie ein separates Gäste-WC im EG sorgen für ausreichend Komfort im Alltag. Die Ausstattung des Hauses ist durchgehend gepflegt und entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Im Jahr 2012 wurde eine moderne Gasheizung installiert, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Der Außenbereich besticht nicht nur durch die Größe des Grundstücks, sondern auch durch seinen naturbelassenen, eingewachsenen Garten mit vielen Bäumen. Hier finden Sie Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Ob Gemüsebeet, Spielfläche oder Erholungsbereich – Ihren Ideen sind kaum Grenzen gesetzt. Die

Fertigteilgarage bietet zugleich einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug und weiteren Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder.

Das Umfeld dieser Immobilie ist geprägt von weiteren Einfamilienhäusern– beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnumfeld.

Gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## Details of amenities

- großes Grundstück
- eingewachsener naturbelassener Garten
- großer Wohn-und Essbereich mit Zugang in den Garten
- Gasheizung von 2012
- Kamin im Erdgeschoss
- Fertiggarage im Preis enthalten

**Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## All about the location

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.

**Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.55 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Property ID: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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