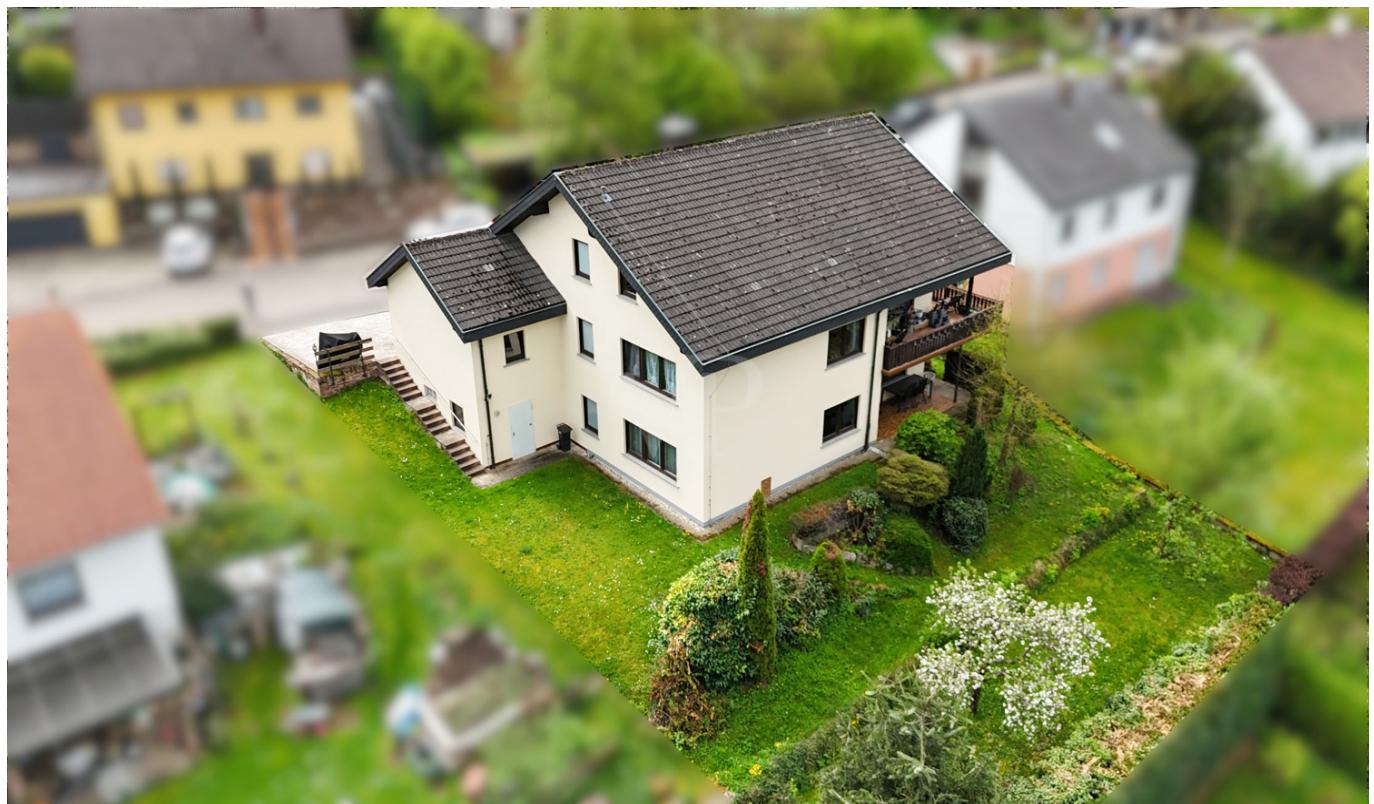


Wertheim

## Apartment building in a quiet location...

*Property ID: 25249012*



PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 268 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 774 m<sup>2</sup>

Property ID: 25249012 - 97877 Wertheim

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

**Property ID: 25249012 - 97877 Wertheim**

## At a glance

Property ID	25249012	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 268 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Year of construction	1979	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

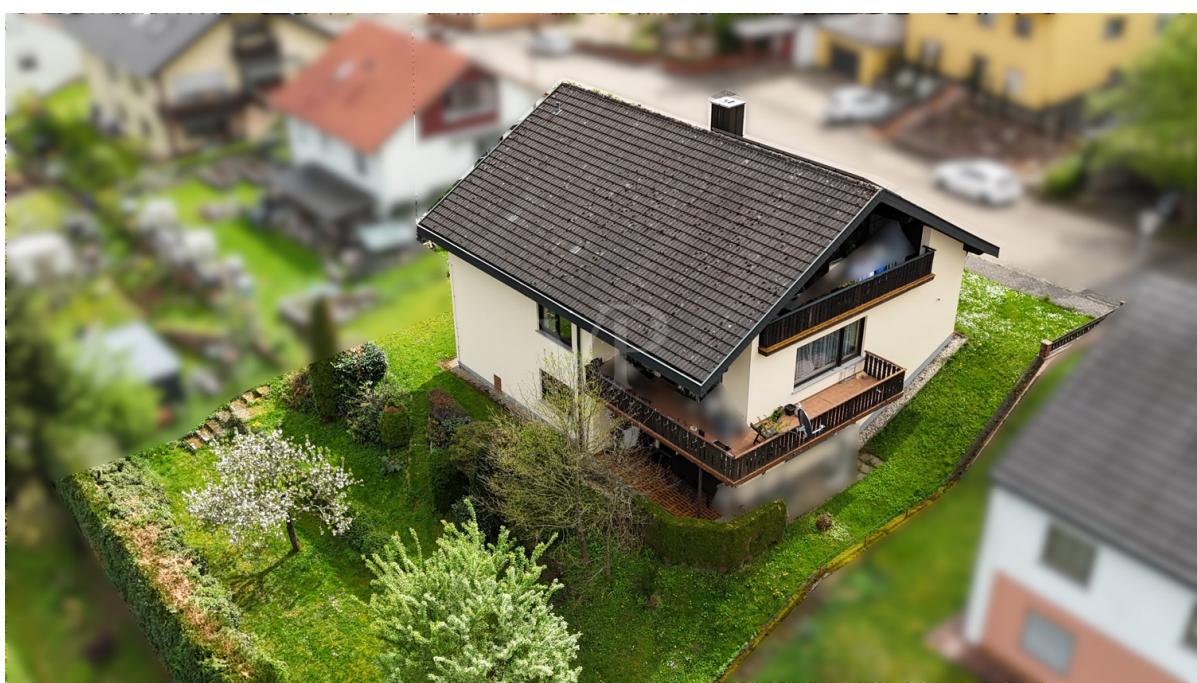
Property ID: 25249012 - 97877 Wertheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	108.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.04.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 25249012 - 97877 Wertheim

## The property



Property ID: 25249012 - 97877 Wertheim

## The property



Property ID: 25249012 - 97877 Wertheim

## The property



**Property ID: 25249012 - 97877 Wertheim**

## A first impression

This very well-maintained, currently rented, three-family house is situated in a beautiful, quiet location in Waldenhausen, a district of Wertheim. The house sits on a plot of approximately 774 m<sup>2</sup> and offers a total living area of approximately 269 m<sup>2</sup>. The living space is divided as follows: ground floor apartment approximately 114 m<sup>2</sup>, attic apartment approximately 71 m<sup>2</sup>, and basement apartment approximately 84 m<sup>2</sup>. The usable area, including the garage, is approximately 120 m<sup>2</sup>. The property has been well-maintained and modernized over the years. The central (gas) heating system was upgraded in 2023, and solar thermal panels further contribute to good energy efficiency. Two of the three bathrooms were renovated in 2019. This property features five centimeters of exterior wall insulation, providing significant energy savings. All windows were replaced in 2013 (PVC, double-glazed) to ensure optimal insulation and noise reduction. A double garage offers secure parking for two vehicles and additional storage space. There is also a parking space on the property. Further parking is available on the street. The current annual net rental income is €22,224. Interested parties are invited to view the property and gain a comprehensive understanding of its advantages. Please do not hesitate to contact us for further information or to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25249012 - 97877 Wertheim

## Details of amenities

- Doppelgarage
- Gartennutzung
- neue Heizung 2023
- 2 Bäder neu
- Außenwanddämmung 5cm
- Solarthermie

**Property ID: 25249012 - 97877 Wertheim**

## All about the location

Waldenhausen ist eine Ortschaft der Großen Kreisstadt Wertheim im baden-württembergischen Main-Tauber-Kreis.

Es gibt zwei Kindergärten in Waldenhausen, diese sind fußläufig erreichbar.

Die liebevoll gestaltete Innenstadt von Wertheim ist nur ca. 4 km entfernt.

In Wertheim finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen aller Art.

Das beliebte Einkaufszentrum Wertheim Village mit Autobahnanschluss A3 Richtung

Frankfurt / Würzburg ist ca. 14 km entfernt.

Property ID: 25249012 - 97877 Wertheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 108.63 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25249012 - 97877 Wertheim**

## 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)