

Wertheim

# Dreifamilienhaus in idyllischer Lage...

Property ID: 26249009



**PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 268 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 774 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26249009 - 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: 26249009 - 97877 Wertheim**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26249009</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>490.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 268 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2023</b>
<b>Rooms</b>	<b>8</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>3</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1979</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Garden / shared use, Balcony</b>

Property ID: 26249009 - 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: 26249009 - 97877 Wertheim

## The property



Property ID: 26249009 - 97877 Wertheim

## The property



**Property ID: 26249009 - 97877 Wertheim**

## **A first impression**

**Dieses gepflegte und vermietete 3-Familienhaus befindet sich in schöner, ruhiger Lage von Wertheim, OT Waldenhausen. Das Haus steht auf einem ca. 774 m<sup>2</sup> großem Grundstück und hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 269 m<sup>2</sup>.**

**Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:**

**Erdgeschosswohnung ca. 114m<sup>2</sup>, Dachgeschosswohnung ca. 71m<sup>2</sup> und die Wohnung im Untergeschoss ca. 84 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche inklusive der Garage beträgt ca. 120 m<sup>2</sup>.**

**Die Immobilie wurde über die Jahre gut gepflegt und modernisiert.**

**Die zentrale (Gas) Heizungsanlage wurde 2023 auf den neuesten Stand gebracht, und die Solarthermie sorgt hier unterstützend für eine gute Energieeffizienz.**

**Zwei der Drei Bäder wurden 2019 modernisiert. Diese Immobilie besitzt eine Außenwanddämmung von fünf Zentimetern, die energetische Vorteile bietet.**

**Alle Fenster wurden 2013 erneuert (Kunststoff, 2-fach Iso Glas), um eine optimale Isolation und Geräuschreduzierung zu gewährleisten.**

**Eine Doppelgarage bietet sichere Abstellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.**

**Zudem befindet sich ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück.**

**Weitere Parkmöglichkeiten sind in der Straße vorhanden.**

**Die Kaltmieteinnahme pro Jahr beträgt derzeit 22.224,-€.**

**Interessenten werden eingeladen, sich im Rahmen einer Besichtigung ein umfassendes Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Bitte zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren.**

**Property ID: 26249009 - 97877 Wertheim**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 26249009 - 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 Einkaufsziel Wertheim Village mit Autobahnanbindung A3 Richtung Frankfurt / Würzburg ist ca. 14 km entfernt.**

**Property ID: 26249009 - 97877 Wertheim**

## Other information

**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: 26249009 - 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)**