

Wertheim

Modernisiertes Familienhaus mit großer Sonnenterrasse und grünem Gartenparadies

Número de propiedad: 26249010



PRECIO DE COMPRA: 559.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.282 m²

Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

De un vistazo

Número de propiedad	26249010	Precio de compra	559.000 EUR
Superficie habitable	ca. 168 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1957	Espacio utilizable	ca. 50 m ²
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	02.06.2036
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	96.40 kWh/m ² a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1957

Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

La propiedad



Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

Una primera impresión

Dieses modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 168m² auf einem beeindruckenden Grundstück mit ca. 1.282m². Das im Jahr 1957 errichtete, und 2017 umfassend modernisierte Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Haus bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 geräumige Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die hochwertige Ausstattungsqualität spiegelt sich in allen Bereichen wider. Auch der untere Eingangsbereich wurde umgestaltet, wobei eine neue Eingangstür, eine neue Treppe, einige Fenster und die beiden Bäder modernisiert wurden.

Nicht nur optisch, auch technisch wurde das Haus auf einen neuen Stand gebracht: 2017 wurden Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Ein Edelstahlkamin wurde zeitgleich eingebaut, der die Möglichkeit bietet im Wohnbereich einen Ofen anzuschließen, der dann für ein behagliches Wohnklima sorgt und die Heizkosten senkt. Es wurde eine Solarthermie (Warmwasser) und eine Pelletsheizung in Betrieb genommen, die jedoch 2024 auf eine neue, energiesparende und umweltfreundlichere Luft-Wasser-Wärmepumpe umgerüstet wurde. Die 2023 installierte PV-Anlage mit Speicher und Wallbox (gemietet von Enpal) versorgt effizient alle Verbraucher (auch Heizung und Warmwasser).

Die Außenanlage ist besonders hervorzuheben: 2017 wurde der gesamte Gartenbereich mit Hilfe von Natursteinen terrassiert und umfangreich neugestaltet. Eine Gartenbewässerungsanlage wurde im Erdreich fest installiert und erleichtert so die Bewässerung der Rasenflächen. Im hinteren Garten wurde eine Natursteinterrasse mit Pavillon und Gartenhaus errichtet, wo Sie entspannt allein, im Kreis der Familie oder mit Freunden den malerischen Ausblick genießen können. Die großzügige Balkonterrasse mit Sitzgelegenheiten, Markise und Marktschirm bietet ebenso einen weiten Blick ins Grüne. Sie ist außen vom Eingangsbereich oder direkt vom Wohnzimmer aus zu erreichen. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine großzügige Einfahrt mit Tor und gepflasterten Flächen, die auch für mehrere Fahrzeuge ausreichend Stellfläche bieten. Hier ist der Zugang für die Garage direkt am Haus, während sich die 2. Garage im vorderen Teil des Grundstücks befindet. Das Gebäude zeigt eine klassische Architekturform mit geneigtem Satteldach und Ziergiebel, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Mit seinem umfassend modernisierten Zustand, der hochwertigen technischen Ausstattung, einer modernen Einbauküche mit Granitarbeitsflächen und dem großzügigen Grundstück bietet diese Immobilie ein überzeugendes Gesamtpaket für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann klicken Sie auf "Anbieter kontaktieren", um das Exposé mit Grundrissen und der genauen Adresse zu erhalten.

Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

Detalles de los servicios

Erweiterungen und Modernisierungen:

- 1974 Garage am Haus gebaut
- 1985 Garage vorn gebaut
- 1985 Fenster erneuert
- 2001 Dacheindeckung und Dachfenster erneuert
- 2017 Elektrik / Wasser/ Abwasserleitungen erneuert
- 2017 Eingangsbereich umgebaut, neue Treppe eingebaut und Bäder erneuert
- 2017 Eingangstür unten und einige Fenster erneuert
- 2017 Edelstahlkamin eingebaut
- 2017 neue Küche mit Granitarbeitsplatte eingebaut
- 2017 Solarthermie und Pelletsheizung eingebaut
- 2017 Außenanlage angelegt und mit Natursteinen terrassiert
- 2018 Gartenbewässerungsanlage verbaut
- 2023 PV Anlage installiert (gemietet von Enpal)
- 2024 Heizungsanlage von Pellets auf Luft-Wasser-Wärmepumpe umgerüstet

Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

Todo sobre la ubicación

Wertheim ist eine lebenswerte Kleinstadt im Main-Tauber-Kreis mit stabiler Wirtschaft, sicherer Infrastruktur und familienfreundlichem Umfeld.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule und Gymnasium sowie einer guten Anbindung an den Nahverkehr (Haltepunkt Wertheim ZOB).

Apotheken, Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Süd und REWE sind bequem zu Fuß erreichbar.

So bietet Wertheim einen idealen Wohnort, an dem Familien Sicherheit, Komfort und Lebensqualität finden.

Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26249010 - 97877 Wertheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Diana Wegener

Rathausgasse 2, 97877 Wertheim

Tel.: +49 9342 - 24 03 70 0

E-Mail: main-tauber-kreis@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com