

**Kreuzwertheim**

# Maison individuelle à Kreuzwertheim : grand jardin, baies vitrées, terrasse et balcon.

**CODE DU BIEN: 25249011**



**PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.189 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25249011               | Prix d'achat                 | 430.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 130 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Pièces                 | 4                      | Modernisation / Rénovation   | 2012  |
| Chambres à coucher     | 3                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Salles de bains        | 1                      | Technique de construction    | Composants préfabriqués   |
| Année de construction  | 1989                   | Surface de plancher          | ca. 130 m <sup>2</sup>  |
| Place de stationnement | 1 x Garage             | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 115.55 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 13.08.2035           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1989                                  |

**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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