

Wertheim

# Immeuble d'appartements dans un quartier calme...

CODE DU BIEN: 25249012



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 268 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 774 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25249012 - 97877 Wertheim

- 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: 25249012 - 97877 Wertheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25249012
Surface habitable	ca. 268 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1979

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25249012 - 97877 Wertheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	108.63 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1979



CODE DU BIEN: 25249012 - 97877 Wertheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25249012 - 97877 Wertheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249012 - 97877 Wertheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25249012 - 97877 Wertheim**

## Une première impression

Cette maison de trois logements, très bien entretenue et actuellement louée, est située dans un quartier calme et agréable de Waldenhausen, à Wertheim. Elle se dresse sur un terrain d'environ 774 m<sup>2</sup> et offre une surface habitable totale d'environ 269 m<sup>2</sup>. Celle-ci se compose d'un appartement au rez-de-chaussée d'environ 114 m<sup>2</sup>, d'un appartement mansardé d'environ 71 m<sup>2</sup> et d'un appartement en sous-sol d'environ 84 m<sup>2</sup>. La surface utile, garage compris, est d'environ 120 m<sup>2</sup>. La propriété a été soigneusement entretenue et modernisée au fil des ans. Le système de chauffage central au gaz a été remplacé en 2023 et des panneaux solaires thermiques contribuent à son excellente performance énergétique. Deux des trois salles de bains ont été rénovées en 2019. L'isolation des murs extérieurs, d'une épaisseur de 5 cm, permet de réaliser d'importantes économies d'énergie. Toutes les fenêtres (PVC, double vitrage) ont été remplacées en 2013 afin d'assurer une isolation thermique et phonique optimale. Un garage double offre un stationnement sécurisé pour deux véhicules et un espace de rangement supplémentaire. Une place de parking est également disponible sur la propriété. Des places de stationnement supplémentaires sont disponibles dans la rue. Le revenu locatif net annuel actuel est de 22 224 €. Les personnes intéressées sont invitées à visiter le bien et à découvrir tous ses atouts. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de plus amples informations ou pour convenir d'un rendez-vous de visite.



CODE DU BIEN: 25249012 - 97877 Wertheim

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25249012 - 97877 Wertheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25249012 - 97877 Wertheim**

## Plus d'informations

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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25249012 - 97877 Wertheim

## 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)