

Wertheim

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus für die Zukunft gebaut!

CODE DU BIEN: 26249012



PRIX D'ACHAT: 729.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.000 m²

CODE DU BIEN: 26249012 - 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: 26249012 - 97877 Wertheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26249012
Surface habitable	ca. 250 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	2004

Prix d'achat	729.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 45 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2036
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	11.10 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 1000 m² Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre hochwertige Bauweise als Viehbrock 2-Liter-Haus. Mit einer Energieeffizienz von nur 11 kWh/m²*a übertrifft das Gebäude selbst den aktuellen Standard moderner Neubauten und überzeugt durch besonders niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten, nicht zuletzt durch die massive, gedämmte und hinterlüftete Außenwandkonstruktion, die Erdwärmepumpe mit Kühlfunktion und die PV-Anlage mit Speicher und Wallbox.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer – ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss beeindruckt durch großzügige Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und bietet direkten Zugang zum linken Terrassenbereich. Die Küche ist mit hellen Einbauschränken und modernen Elektrogeräten ausgestattet, sodass Kochen und gemeinsames Essen zum Vergnügen werden. Bodenfliesen unterstreichen im Erdgeschoss das gepflegte Gesamtbild und sorgen für pflegeleichte Wohnverhältnisse. Ein Gäste-WC, der HWR und ein Vorratsraum runden das Angebot auf dieser Etage ab.

Das Dachgeschoss bietet insgesamt 4 Schlafzimmer mit großzügigen Fensterflächen und ein Tageslichtbad mit eingebauter Badewanne und separater Dusche. Der helle Flurbereich schafft eine angenehme Verbindung zwischen den einzelnen Räumen. Im Dachgeschoss sind einige Gebläseheizkörper zum aktiven Kühlen verbaut, die in den Sommermonaten für ein behagliches Raumklima sorgen. Geheizt und gekühlt wird über eine leise, hocheffiziente Wärmepumpe mit Erdsonden (ohne Außengerät). Auch im Untergeschoss überzeugt das Raumangebot.

Hier erwarten Sie 2 großzügige Wohnräume, perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzbar. Ein Duschbad mit Fenster und einer Sauna sowie großzügigen Abstellflächen. Der Kellerbereich bietet neben funktionaler Lagerfläche auch genügend Raum für individuelle Entfaltung.

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

CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

Détails des commodités

Bauweise und Technik:

- Viehbrock S400 „2-Liter-Haus“ Massiv errichtet mit Vollkeller (Souterrain)
- Außenwandaufbau (ca. 41cm) von innen nach außen:
- Mauerwerk, Dämmung, Luftspalt, Voll-Klinker Fassade
- Drainage außen am Haus sorgt für trockene Kellerwände
- Zentrale Staubsauganlage - ideal für Allergiker
- Erdgeschoss und Souterrain mit Fußbodenheizung
- Dachgeschoss mit Heizkörper / Gebläsekonvektoren (sehr gute Kühlung)
- Effiziente Sole-Wärmepumpe mit Erdsonden (kein Außengerät nötig)
- PV-Anlage mit Speicher und Wallbox 2024 eingebaut
- Energieeffizienz: A+ (ca. 11 kWh/m²*a)

CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

Tout sur l'emplacement

Die große Kreisstadt Wertheim ist die am nördlichsten gelegene Stadt in Baden-Württemberg.

Der perfekte Ort zum Leben.

Hier haben Sie die nötige Ruhe, um vom Alltag abzuschalten, wohnen aber gleichzeitig stadtnah. Der Kindergarten ist nur ca. 1km entfernt.

In Wertheim befinden sich die Grundschule, Gymnasium und weiterführende Schulen.

Zum Wertheim Village und zur Autobahn A3 benötigen Sie ca. 10 Minuten mit dem Auto.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, ein modernes Ärztehaus und ein neues Krankenhaus runden das Angebot der Kreisstadt ab.

Die Stadt Würzburg ist ca. 30 km und der Frankfurter Flughafen ca. 100 km entfernt.

CODE DU BIEN: 26249012 - 97877 Wertheim

Plus d'informations

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: 26249012 - 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

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

www.von-poll.com