

Kreuzwertheim

## EFH in Kreuzwertheim: großer Garten, bodentiefe Fenster, Terrasse & Balkon

????????? ??????????: 25249011



???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.189 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

?? ??? ??????

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| ??????? ????????  | 25249011            |
| ??????????        | ca. 130 m²          |
| ????? ??????      | ????????????? ????? |
| ????????          | 4                   |
| ?????????? ??     | 3                   |
| ????????          |                     |
| ????????          | 1                   |
| ???? ???????????  | 1989                |
| ????? ??????????? | 1 x ??????          |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                | 430.000 EUR                                                                           |
| ?????                      | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ???????????           | 2012                                                                                  |
| ????????<br>????????????   | ?????????????????<br>?????????                                                        |
| ?????????????????<br>????? | ca. 130 m²                                                                            |
| ??????                     | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>?????,<br>?????????????<br>???????, ????????    |

??????? ???????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 115.55 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 13.08.2035           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1989           |

??????? ???????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

?? ???????



???????? ?????????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

?? ????????



??????? ???????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

?? ????????



??????? ???????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

?? ????????



??????? ???????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

?? ????????



??????? ???????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

?? ????????



??????? ???????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

?? ????????



???????? ?????????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

?? ????????



??????? ?????????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

?? ????????



??????? ?????????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

## ??? ?????? ??????????

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 "Dinnen 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.

??????? ???????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

????? ?????????????

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 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.

??????? ???????: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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