

Wertheim / Urphar

Wohlfühlhaus mit Nebengebäude und Carport...

???????? ?????: 25249016



???? ?????: 339.000 EUR • ?????: ca. 108 m² • ?????: 4 • ????? ??: 266 m²

??????? ???????: 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

?? ??? ??????

???????? ?????????	25249016
???????????	ca. 108 m²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	4
????????????? ???	3
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1984
?????? ?????????????	1 x ?????????? ???
	?????????????

????? ???????	339.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
?????????	????????
?????????????	
????????????????????	ca. 50 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	???????????	???????	91.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.11.2035	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	C
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1984

??????? ?????????: 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

?? ????????



??????? ???????? : 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

?? ????????



??????? ???????? : 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

?? ????????



??????? ???????? : 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

?? ????????



??????? ???????: 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

?? ????????



??????? ????????: 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

?? ????????



??????? ????????: 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

?? ????????



??????? ???????? : 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

?? ????????



??????? ???????: 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

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

Dieses einladende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Auf einem Grundstück von ca. 266 m² bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 108 m², verteilt auf zwei Etagen mit insgesamt vier Zimmern.

Ideal für Paare, Familien und alle, die Wert auf behaglichen Wohnkomfort legen.

Das Haus wurde über die Jahre umfassend und sorgfältig modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die effiziente Pellets-Brennwertheizung, die 3-fach verglasten Fenster, erneuerte Bodenbeläge, Edelstahl-Wasserleitungen sowie die neue, hochwertige Einbauküche aus 2024. Damit präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und ist ohne großen Aufwand direkt beziehbar.

Es erwarten Sie zwei vollständig modernisierte Bäder.

Ein Gäste-WC im Erdgeschoss mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Ein modernes Badezimmer im Dachgeschoss mit einer komfortablen, bodenebenen Dusche.

Darüber hinaus bietet das Haus ein gemütliches Wohnzimmer mit traditionellem Kachelofen sowie zwei Schlafzimmer im Obergeschoss. Der ausgebaute Spitzboden schafft zusätzliche Fläche für Hobby, Arbeiten oder Entspannung. Ein kleiner Balkon im Dachgeschoss sowie der einladende Eingangsbereich mit teilweise überdachter Terrasse erweitern den Wohnraum nach draußen.

Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche Nebengebäude auf dem Hauptgrundstück.

Es dient als praktische Werkstatt und Pelletslager. Darunter befindet sich ein charaktvoller Gewölbekeller, der weiteren Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Kaufpreis enthalten ist zudem ein ca. 69 m² großes Grundstück direkt gegenüber. Dort befindet sich eine kleine Scheune, die als Carport genutzt werden kann, sowie eine Wiesenfläche, die sich ideal als zusätzlicher Garten oder Ruhebereich anbietet – ein wertvolles Plus an Flexibilität.

Wenn Sie eine gepflegte Immobilie suchen, die kontinuierlich instand gehalten wurde und modernen Wohnkomfort mit gemütlichem Ambiente verbindet, dann ist dieses Haus eine hervorragende Wahl.

??????? ?????????: 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

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

Urphar ist eine Ortschaft der Großen Kreisstadt Wertheim im baden-württembergischen Main-Tauber-Kreis.

Die Wertheimer Innenstadt ist in nur ca. 7 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Dort finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie ärztliche Versorgung und Apotheken.

Die Autobahn A3 erreichen Sie in ca. 7 Minuten, ebenso das Wertheim Village.

Sämtliche weiterführende Schulen befinden sich direkt in Wertheim und Wertheim-Bestenheid.

Eine Buslinie verbindet Urphar mit Wertheim Stadt.

Die Kombination aus sicherer, familienfreundlicher Umgebung, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Wertheim zu einem idealen Wohnort für Familien.

??????? ?????????: 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 91.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ?????????: 25249016 - 97877 Wertheim / Urphar

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

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

Diana Wegener

Rathausgasse 2, 97877 Wertheim
Tel.: +49 9342 - 24 03 70 0
E-Mail: main-tauber-kreis@von-poll.com

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

www.von-poll.com