

Wertheim / Vockenrot

## 1-2 Familienhaus mit Garten, Garage und viel Nutzfläche...

????????? ??????????: 26249001



????? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 804 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

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

????????? ??????????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

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

????????? ??????????	26249001
???????????	ca. 155 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1981
????? ????????????	1 x ??????

????? ????????	339.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ??????????

????????? ??????????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

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

????? ????????????	???????????????
???????????????	12.01.2036
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	???????????????

???????????????????	BEDARF
???????????????	
?????? ????????	210.50 kWh/m²a
???????????????	
???????????????	G
???????????????	
????? ????????????????	1981
????????? ?? ??	
???????????????	
???????????????????	

???????? ?????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

?? ??????



????????? ??????????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

?? ????????



???????? ?????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

?? ??????



???????? ?????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

?? ??????



???????? ?????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

?? ??????



???????? ?????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

?? ???????



???????? ?????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

?? ??????



????????? ??????????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

?? ????????



???????? ?????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

?? ???????



???????? ?????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

## ??? ????

Dieses gepflegte Haus präsentiert sich auf einem schönen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 804 m<sup>2</sup>.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, eignet sich dieses Anwesen sowohl für die Nutzung als klassisches Einfamilienhaus als auch für die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten.

Die durchdachte Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Paare, Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Im Erdgeschoss empfängt Sie der offene Wohn- und Essbereich, der durch viele Fenster und sehr viel Licht überzeugt. Ein Zugang zur großzügigen, teilüberdachten Terrasse ermöglicht Ihnen, die angrenzenden Gartenbereiche auf vielfältige Weise zu nutzen – sei es für gesellige Nachmittage, entspannte Stunden im Freien oder private Gartenaktivitäten. Der Kachelofen sorgt an kühleren Tagen für angenehme Wärme und unterstreicht das wohnliche Ambiente im Wohnbereich. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Küchenschränke und Geräte. Dieses Einfamilienhaus verfügt insgesamt über fünf Zimmer, darunter drei helle Schlafzimmer im DG und ein Schlafzimmer im EG, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder auch als Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein Tageslichtbad auf jeder Etage sorgt dafür, dass auch bei größerer Haushaltsführung angenehme Privatsphäre und Komfort gewährleistet sind. Ein Highlight ist das große Zimmer im Dachgeschoss. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon – ein idealer Platz für entspannte Stunden mit Fernblick. Zwei der vier Kellerräume eignen sich für Hobby- und Freizeitaktivitäten, da sie über Fenster mit Tageslicht verfügen (Souterrain). Die Immobilie wird dezentral mittels Nachspeicheröfen (Strom) beheizt.

Hier empfehlen wir den Austausch bzw. den Umbau auf eine Zentralheizung.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Aufgrund des großzügigen Platzangebots und der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich dieses Haus sowohl für Familien als auch für Menschen, die das Wohnen auf einem schönen Grundstück und in einem geräumigen Haus zu schätzen wissen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

????????? ??????????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

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

Wertheim überzeugt als lebenswerte Große Kreisstadt in Baden-Württemberg mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und ruhigem Kleinstadtflair. Die naturnahe Umgebung und überschaubare Bevölkerungsdichte schaffen eine behagliche Atmosphäre für ein harmonisches Zuhause.

Familien profitieren von vielfältigen Bildungsangeboten wie der Grundschule Reinhardshof und der Otfried-Preußler-Schule, ca. 500 m entfernt. Weitere Schulen wie die Gemeinschaftsschule Wertheim und das Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium liegen in angenehmer Nähe ca. 2 km Entfernung.

Gesundheitliche Versorgung ist mit nahegelegener Reinhardshof-Apotheke gesichert. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und ALDI Süd sind ca. 1,5 km entfernt.

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa die Bushaltestelle „Vockenrot - Nassiger Straße“ gewährleistet flexible Mobilität. Wertheim ist somit der ideale Lebensort für Familien, die Geborgenheit, Gemeinschaft und eine sichere Zukunft suchen.

???????? ?????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 210.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

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

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

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)