

Wertheim / Vockenrot

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

Codice oggetto: 26249001



PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 804 m²

Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26249001
Superficie netta	ca. 155 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 115 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	12.01.2036	Consumo energetico	210.50 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

La proprietà



Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

La proprietà



Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

La proprietà



Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

La proprietà



Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

La proprietà



Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

La proprietà



Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

La proprietà



Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

La proprietà



Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

La proprietà



Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

Una prima impressione

Dieses gepflegte Haus präsentiert sich auf einem schönen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 804 m².

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 155 m², 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 Nachtspeicheröfen (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!

Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

Tutto sulla posizione

Wertheim überzeugt als lebenswerte Große Kreisstadt in Baden-Württemberg mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und ruhigem Kleinstadtfair. 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.

Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.1.2036.
Endenergiebedarf beträgt 210.50 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 26249001 - 97877 Wertheim / Vockenrot

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Diana Wegener

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com