

Wertheim / Lindelbach

# Home. Spa. Gym. Garten. Pool. Wow!

*Codice oggetto: 26249003*



**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.015 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach**

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

**Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26249003
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1986

Prezzo d'acquisto	549.000 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. 234 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.05.2036</b>	Consumo finale di energia	<b>95.30 kWh/m²a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1986</b>

Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach**

## **Una prima impressione**

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus begeistert mit großzügigem Wohnkomfort, einer durchdachten Architektur und vielen Annehmlichkeiten für höchste Wohnqualität. Die Immobilie wurde 1986 erbaut und 2001 durch einen Anbau erweitert.

Im Hauptwohnbereich im Erdgeschoss erwartet Sie ein großer Wohn- und Essbereich, eine Küche mit Hauswirtschaftsraum, ein Tageslichtbad und drei Schlafzimmer. Der Wohnbereich bietet Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten und überdachten Pool, der ganzjährig zur Nutzung und Entspannung einlädt. Durch die großen Fensterfronten entsteht ein heller, freundlicher Raumeindruck, der den Wohnbereich mit dem Außenbereich verbindet. Der Blick ins Grüne unterstreicht die besondere Verbindung von Innen und Außen. Die als Wellnessbereich gestaltete Zone im Untergeschoss überzeugt mit Fitnessmöglichkeiten sowie einer Sauna und einem Whirlpool und schafft so einen privaten Rückzugsort für Erholung und Aktivität. Ausgestattet mit einer Einliegerwohnung, die einen separaten Eingang besitzt, eignet sich dieser Bereich ideal für Gäste, Familienmitglieder oder beispielsweise als Homeoffice.

Die teilweise vorhandene Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für angenehmen Wohnkomfort über das ganze Jahr hinweg. Ein weiteres Highlight ist der geschmackvoll angelegte Garten, der mit drei Terrassen zahlreiche Möglichkeiten im Freien bietet. Ein schattiger Lieblingsplatz im Garten lädt im Sommer zum Verweilen ein und schafft eine großartige Atmosphäre unter altem Baumbestand. Der gesamte Garten ist sehr gepflegt und liebevoll gestaltet. Praktischen Komfort bieten gleich drei Garagen, ausgestattet mit elektrischem Garagentor und einer Wallbox. Sicherheit wird durch die vorhandene Alarmanlage gewährleistet. Besonders hervorzuheben sind die modernen technischen Ausstattungen der Immobilie: Eine 7,15 kWp Photovoltaikanlage mit 20 kW Speicher sowie eine große Solarthermieanlage mit 12 Modulen, die auch das Schwimmbad versorgt, spiegeln die nachhaltige Ausrichtung wider und führen zu einer effizienten Energienutzung. Die Immobilie ist von einer gepflegten Bepflanzung umgeben und bietet durch die ruhige Wohnlage zahlreiche Möglichkeiten, die umliegende Natur zu genießen. Das Haus eignet sich optimal für Menschen, die Wert auf großzügiges Wohnen, moderne Haustechnik und vielseitig nutzbare Räume legen. Zusätzlich zur angegebenen Wohnfläche erwartet Sie ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss!

Die ausgewogene Kombination aus Komfort, Funktionalität und ansprechenden Außenbereichen macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem. Eine Besichtigung ermöglicht es Ihnen, alle Facetten dieser außergewöhnlichen Immobilie persönlich zu entdecken.

**Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach**

## **Dettagli dei servizi**

- **Einliegerwohnung mit separatem Eingang**
- **Sauna, Fitness, Whirlpool, Pool**
- **gepflegter Garten mit 3 Terrassen**
- **Wintergarten**
- **3 Garagen**
- **Photovoltaikanlage, Solarthermie**

**Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach**

## **Tutto sulla posizione**

**Die große Kreisstadt Wertheim liegt ganz im Norden Baden-Württembergs an der Mündung der Tauber in den Main, direkt an der Grenze zu Bayern, ca. 30 km westlich von Würzburg und ca. 70 km süd-östlich von Frankfurt. Sie ist die größte Stadt im Main-Tauber-Kreis und aufgrund der historischen Altstadt sowie der imposanten Burg ein beliebtes Ausflugsziel.**

**Lindelbach ist eine Ortschaft von Wertheim und ca. 9 km von der Innenstadt entfernt. Der Ort liegt inmitten von Weinbergen oberhalb des Maintals.**

**Die Dorfgemeinschaft wird von unterschiedlichen Vereinen, der Werkrealschule, der Kindertagesstätte sowie vom Weinhandel geprägt.**

**Das Bürgerspital (Krankenhaus) und verschiedene Allgemeinmediziner/Fachärzte befinden sich in ca. 8 km Entfernung.**

**Die Anschlussstelle an die Bundesautobahn A3: Nr. 66 "Wertheim/Lengfurt" ist nur ca. 5 km entfernt.**

**Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26249003 - 97877 Wertheim / Lindelbach**

## **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](mailto:main-tauber-kreis@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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