

Wertheim

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus für die Zukunft gebaut!

Codice oggetto: 26249012



PREZZO D'ACQUISTO: 729.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m²

Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

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

Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26249012
Superficie netta	ca. 250 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	2004

Prezzo d'acquisto	729.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	21.04.2036	Consumo finale di energia	11.10 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

La proprietà



Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 1000 m² Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre hochwertige Bauweise als Viehbrock 2-Liter-Haus. Mit einer Energieeffizienz von nur 11 kWh/m²*a übertrifft das Gebäude selbst den aktuellen Standard moderner Neubauten und überzeugt durch besonders niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten, nicht zuletzt durch die massive, gedämmte und hinterlüftete Außenwandkonstruktion, die Erdwärmepumpe mit Kühlfunktion und die PV-Anlage mit Speicher und Wallbox.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer – ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss beeindruckt durch großzügige Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und bietet direkten Zugang zum linken Terrassenbereich. Die Küche ist mit hellen Einbauschränken und modernen Elektrogeräten ausgestattet, sodass Kochen und gemeinsames Essen zum Vergnügen werden. Bodenfliesen unterstreichen im Erdgeschoss das gepflegte Gesamtbild und sorgen für pflegeleichte Wohnverhältnisse. Ein Gäste-WC, der HWR und ein Vorratsraum runden das Angebot auf dieser Etage ab.

Das Dachgeschoss bietet insgesamt 4 Schlafzimmer mit großzügigen Fensterflächen und ein Tageslichtbad mit eingebauter Badewanne und separater Dusche. Der helle Flurbereich schafft eine angenehme Verbindung zwischen den einzelnen Räumen. Im Dachgeschoss sind einige Gebläseheizkörper zum aktiven Kühlen verbaut, die in den Sommermonaten für ein behagliches Raumklima sorgen. Geheizt und gekühlt wird über eine leise, hocheffiziente Wärmepumpe mit Erdsonden (ohne Außengerät). Auch im Untergeschoss überzeugt das Raumangebot.

Hier erwarten Sie 2 großzügige Wohnräume, perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzbar. Ein Duschbad mit Fenster und einer Sauna sowie großzügigen Abstellflächen. Der Kellerbereich bietet neben funktionaler Lagerfläche auch genügend Raum für individuelle Entfaltung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann klicken Sie auf "Anbieter kontaktieren", um das Exposé mit Grundrissen und der genauen Adresse zu erhalten.

Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

Dettagli dei servizi

Bauweise und Technik:

- Viehbrock S400 „2-Liter-Haus“ Massiv errichtet mit Vollkeller (Souterrain)
- Außenwandaufbau (ca. 41cm) von innen nach außen:
- Mauerwerk, Dämmung, Luftspalt, Voll-Klinker Fassade
- Drainage außen am Haus sorgt für trockene Kellerwände
- Zentrale Staubsauganlage - ideal für Allergiker
- Erdgeschoss und Souterrain mit Fußbodenheizung
- Dachgeschoss mit Heizkörper / Gebläsekonvektoren (sehr gute Kühlung)
- Effiziente Sole-Wärmepumpe mit Erdsonden (kein Außengerät nötig)
- PV-Anlage mit Speicher und Wallbox 2024 eingebaut
- Energieeffizienz: A+ (ca. 11 kWh/m²*a)

Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

Tutto sulla posizione

Die große Kreisstadt Wertheim ist die am nördlichsten gelegene Stadt in Baden-Württemberg.

Der perfekte Ort zum Leben.

Hier haben Sie die nötige Ruhe, um vom Alltag abzuschalten, wohnen aber gleichzeitig stadtnah. Der Kindergarten ist nur ca. 1km entfernt.

In Wertheim befinden sich die Grundschule, Gymnasium und weiterführende Schulen.

Zum Wertheim Village und zur Autobahn A3 benötigen Sie ca. 10 Minuten mit dem Auto.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, ein modernes Ärztehaus und ein neues Krankenhaus runden das Angebot der Kreisstadt ab.

Die Stadt Würzburg ist ca. 30 km und der Frankfurter Flughafen ca. 100 km entfernt.

Codice oggetto: 26249012 - 97877 Wertheim

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: 26249012 - 97877 Wertheim

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