

Wertheim / Hofgarten

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, schönem Garten und Mainblick...

*Número da propriedade: 26249004*



PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 204 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 713 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## Numa vista geral

Número da propriedade	26249004
Área	ca. 204 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1992
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	549.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 30 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	156.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.03.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten

## O imóvel



**Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten**

## Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet mit ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 713 m<sup>2</sup> ein großzügiges Zuhause, das vielseitige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte eröffnet. Die Lage begeistert mit einem Ausblick auf den Main und verbindet Wohnqualität mit naturnaher Umgebung.

Das 1992 fertiggestellte Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch eine zeitgemäße Bauweise aus. Insgesamt stehen drei Badezimmer und sechs Zimmer zur Verfügung, davon vier Schlafzimmer. Dieses Objekt eignet sich sowohl für Familien als auch für Menschen, die Wert auf ausreichend Platz zur freien Entfaltung legen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der ein angenehmes Wohngefühl schafft und zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Die zahlreichen bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume, bieten einen großartigen Blick auf den Main und schaffen eine besondere Verbindung zwischen Innen und Außen, da sie einen ungehinderten Zugang zu Balkon und Terrasse ermöglichen. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer guten Qualität und sorgt für praktischen Wohnkomfort. Beheizt wird die Immobilie durch eine Zentralheizung.

Teilweise mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss.

Der Garten ist terrassenförmig angelegt und dadurch perfekt nutzbar.

Ob für Freizeit und Entspannung an der frischen Luft oder das Anlegen individueller Gartenbereiche – hier besteht Potenzial zur Verwirklichung eigener Ideen.

Die Einliegerwohnung mit separatem Zugang eröffnet zudem Flexibilität im Alltag. Ob als Bereich für Gäste, als eigenes Büro oder zur Vermietung – die Möglichkeit der separaten Nutzung ist ein klarer Mehrwert. Alle Zimmer sind gut proportioniert und bieten ausreichend Rückzugsorte für alle Bewohner.

Jede Etage verfügt über einen Balkon oder Terrasse.

Dieses Haus eignet sich bestens für alle, die Wert auf großzügiges Wohnen, durchdachte Architektur und ein ruhiges Umfeld mit Nähe zur Natur legen. Dank des gepflegten Zustands ist diese Immobilie direkt bezugsfertig. (ausgenommen Malerarbeiten)

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese schöne Immobilie persönlich kennenzulernen.

Dazu schicken Sie uns einfach Ihre Anfrage und laden im Anschluss das zugesandte Exposé, um die Grundrisse und auch die genaue Adresse zu erhalten.

Danach stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten**

## **Tudo sobre a localização**

**Die große Kreisstadt Wertheim ist die am nördlichsten gelegene Stadt in Baden-Württemberg. Der perfekte Ort zum Leben.**

**Hier im Hofgarten 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, das Gymnasium und auch 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.**

**Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26249004 - 97877 Wertheim / Hofgarten**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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