

Wertheim / Bestenheider Höhe

# Lichtdurchflutetes Penthouse mit Blick ins Grüne...

Número da propriedade: 26249006



PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 124 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

**Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

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

Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Numa vista geral

Número da propriedade	26249006	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 124 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	22.04.2026	Área útil	ca. 35 m <sup>2</sup>
Piso	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes
Quartos	4		
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	2019		
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo, 13000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Pellet</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Certificado Energético válido até	<b>04.02.2035</b>	Procura final de energia	<b>64.30 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Pellet-Fuelled</b>	Classificação energética	<b>B</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>2019</b>

Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## O imóvel



Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## O imóvel



Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## O imóvel



Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## O imóvel



Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## O imóvel



Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## O imóvel



Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## O imóvel



Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## O imóvel



**Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

## Uma primeira impressão

Diese exklusive Penthouse Wohnung präsentiert sich in neuwertigem Zustand und entspricht höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen. Hier steht Ihnen die gesamte DG-Etage des Hauses zur Verfügung – wodurch Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe genießen. Insgesamt überzeugt die Wohnung mit einer gehobenen Ausstattungsqualität, lichtdurchfluteten Räumen und zeitgemäßer Architektur.

Diese Penthouse Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche, drei komfortablen Schlafzimmern sowie zwei hochwertigen Duschbädern. Diese Immobilie ist für Paare und Familien mit Kindern gleichermaßen geeignet, denn sie bietet flexibel nutzbare Räume, z.B. für Homeoffice-Lösungen.

Dank vorbereiteter Installationen (Wasser, Heizung, Strom, Klingel, Briefkästen und möglichen separatem Zugang) ist diese Penthouse-Wohnung problemlos in zwei eigenständige Einheiten teilbar.

Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglicht darüber hinaus auch eine Nutzung als barrierearme Alters-WG oder für betreutes Wohnen.

Die architektonische Gestaltung der Wohnung ist von Luftigkeit und Helligkeit geprägt, wofür nicht zuletzt eine durchschnittliche Raumhöhe von ca. 2,80 m, entsprechend angepasste Türhöhen von ca. 2,13 m und eine auf 3 Seiten umlaufender Balkon mit 2 Terrassen sorgen. Alle Räume sind von natürlichem Licht durchflutet und erzeugen eine freundliche Atmosphäre zu jeder Tageszeit. Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine moderne Fußbodenheizung, die in allen Räumen verbaut ist. Es erwarten Sie erstklassige Ausstattungsdetails wie hochwertiges Echtholzparkett, Glasfaseranschluss (Internet / Telefon) bis in die Wohnung, elektrische, lichtdichte Rollos bzw. elektrische Raffstores, frostsichere Wasserleitungen im Außenbereich, Vorbereitung für Markisenbefestigung und Steuerung, Wasseranschluss für Side by Side Kühlschrank u.v.m.

Auf Wunsch kann der neue Eigentümer Split-Klima Geräte (weiß) nachrüsten lassen, da hierfür bereits beim Bau der Wohnung entsprechende Vorbereitungen in den Wänden und im Außenbereich erfolgt sind.

Das Betreiben solcher Geräte ist ausdrücklich erlaubt.

Bepflanzungen und auch Sonnenschutz (grau) sind hier ebenfalls erlaubt.

Die Wohnung erfüllt den KfW 55 Standard und ist damit besonders energieeffizient.

Der Personenaufzug ermöglicht einen barrierearmen Zugang zur Etage und macht die Wohnung für Menschen unterschiedlicher Lebenssituationen gleichermaßen attraktiv.

2 Tiefgaragen Stellplätze, die räumlich von den anderen Stellplätzen getrennt und mit Steckdose und Starkstromanschluss ausgestattet sind, werden hier auch verkauft. (je Stellplatz 13.000 €)

Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen sich von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung.

**Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

## **Detalhes do equipamento**

- 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Terrasse/Balkon)
- Fußbodenheizung (alle Räume)
- Roteiche Parkett, Fischgrät, Schlafzimmer / Arbeitszimmer: englischer Verbund
- Personenaufzug
- Wände dreifach verputzt
- elektrische Raffstores im Wohnzimmer, Arbeitszimmer (süd-ost)
- elektrische lichtdichte Rolläden in den Schlafzimmern
- exklusive Bodenfliesen, Klingenberg, Andalusien
- Tageslichtduschen barrierearm
- zwei Tiefgaragenplätze nebeneinander

**Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

## **Tudo sobre a localização**

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.

Die Bestenheider Höhe in Wertheim besticht durch seine ruhige und sichere Wohnlage, die besonders Familien ein behagliches und geborgenes Umfeld bietet. Diese Nischenlage verspricht nicht nur ein angenehmes Wohngefühl, sondern auch eine nachhaltige Wertentwicklung – ideal für Familien, die langfristig investieren und ihren Kindern ein sicheres Zuhause bieten möchten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern. Die medizinische Versorgung ist durch das nahegelegene Bürgerspital Wertheim, nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar.

Für die Gesundheit der gesamten Familie ist somit jederzeit bestens gesorgt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen gegeben. So bietet die Bestenheider Höhe in Wertheim Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebenswerten Lebensraum, in dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern entspannt den Alltag gestalten können.

**Número da propriedade: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

## **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: 26249006 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

## **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)**