

Kreuzwertheim

Wohlfühlhaus in schöner Lage von Kreuzwertheim...

Objektnummer: 25249011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.189 m²

Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25249011
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Baujahr	1989

Kaufpreis	470.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.55 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.08.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde von der Firma Streif im Jahr 1989 in Fertigbauweise errichtet. Es bietet seinen künftigen Eigentümern ein großzügiges Wohnambiente auf ca. 130 m² Wohnfläche. Mit insgesamt vier Zimmern ergibt sich eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit, die sowohl für Paare als auch Familien geeignet ist. Das Haus befindet sich auf einem ca. 1.189 m² großen Grundstück, das dank seiner Größe und dem eingewachsenen, naturbelassenen Garten vielseitige Freizeitgestaltung und zahlreiche Möglichkeiten zur naturnahen Erholung bereithält.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in den Garten, wodurch drinnen und draußen harmonisch miteinander verbunden werden. Große Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Lichteinfall und eine freundliche Atmosphäre. Im Wohnbereich befindet sich außerdem ein Kamin, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme und ein besonderes Ambiente sorgt.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für alle wichtigen Geräte und Utensilien, sodass Kochabende mit Familie und Freunden problemlos möglich sind. Insgesamt verfügt das Haus über drei Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC sorgen für ausreichend Komfort im Alltag. Die Ausstattung des Hauses ist durchgehend gepflegt und entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Im Jahr 2012 wurde eine moderne Gasheizung installiert, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Der Außenbereich besticht nicht nur durch die Größe des Grundstücks, sondern auch durch seinen naturbelassenen, eingewachsenen Garten. Hier finden Sie Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Ob Gemüsebeet, Spielfläche oder Erholungsbereich – Ihren Ideen sind kaum Grenzen gesetzt. Die Fertigteilgarage bietet zugleich einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug und weiteren Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder.

Das Umfeld dieser Immobilie ist geprägt von weiteren Einfamilienhäusern – beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnumfeld.

Gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Ausstattung und Details

- großes Grundstück
- eingewachsener naturbelassener Garten
- großer Wohn-und Essbereich mit Zugang in den Garten
- Gasheizung von 2012
- Kamin im Erdgeschoss
- Fertigteilgarage

Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Alles zum Standort

Kreuzwertheim ist ein toller Ort zum Leben.

Es liegt südwestlich am Rande des Spessarts und gegenüber der baden-württembergischen Stadt Wertheim, deren Innenstadt nur ca. 5 Autominuten entfernt ist. Die Autobahn A3 erreichen sie in ca. 5 Minuten und die Stadt Frankfurt in ca. 50 Autominuten.

Das bekannte Wertheim Village Factory-Outlet ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Eine Grundschule und zwei Kindergärten sind in Kreuzwertheim ebenso vorhanden wie Allgemeinärzte, Zahnärzte und eine Apotheke. Ein Supermarkt und ein Discounter sind ebenso vorhanden, so dass Sie hier mit kurzen Wegen die wichtigen Dinge des Alltags erledigen können.

Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 115.55 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25249011 - 97892 Kreuzwertheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Diana Wegener

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com