Wertheim Hofgarten

Stilvolles Wohnen, Mainblick garantiert!

Objektnummer: 25249002

KAUFPREIS: 795.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 370 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 1.008 m²

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

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

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Auf einen Blick

Objektnummer	25249002
Wohnfläche	ca. 370 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1985

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 220 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	129.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Die Immobilie

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Ein erster Eindruck

Diese 1985 in Massivbauweise errichtete Immobilie ist in vielerlei Hinsicht außergewöhnlich. Sie befindet sich in bester Wohnlage (Hofgarten) mit tollem Blick über die Stadt Wertheim.
Mit einer Gesamtfläche (Wohn- & Nutzfläche) von über 500 m² auf 4 Ebenen bietet sie ausreichend Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.
Ob als reines Wohnhaus für die Großfamilie, großzügiges Wohnen mit separater Einliegerwohnung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier ist vieles möglich.
Dieses Haus besticht durch seine gehobene Ausstattung und besondere architektonische Merkmale.
Die Raumaufteilung des gesamten Hauses ist gut durchdacht. So haben beispielsweise die Kinderzimmer jeweils ein eigenes Bad.
Große Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht im Haus und ermöglichen seinen Bewohnern den besonderen Ausblick aus verschiedenen Perspektiven zu genießen.
Eine moderne Zentralheizung sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Die Panoramafenster wurden im Jahr 2000 erneuert und zuletzt 2023 die Heizung, was den energetischen Zustand der Immobilie optimiert.
Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche Behaglichkeit und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses.
Das gedämmte Dach ist mit langlebigem Schiefer gedeckt, welches nicht nur optische Akzente setzt, sondern auch durch seine Robustheit überzeugt. Hochwertige Marmorböden, kombiniert mit stilvollen Rundbögen an Fenstern und Türen ziehen sich durch die Wohnräume und verleihen dem Haus eine edle Note.
Die zwei Terrassen bieten ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien.
Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung.
Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln macht die Lage der Immobilie besonders attraktiv für Familien oder Berufspendler.
Zusammengefasst bietet dieses Haus ein komfortables und stilvolles Wohnambiente mit einer Mischung aus Tradition und Moderne. Die Kombination aus hochwertigen Materialien, durchdachtem Design und dem sehr guten Zustand macht es zu einer wertbeständigen Immobilie.
Nutzen Sie die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Immobilie persönlich zu erleben und sich vom gebotenen Wohnkomfort zu überzeugen.

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Ausstattung und Details

- 2 Terrassen
- kleiner Teich
- Garten
- 2 Garagen mit elektrischem Garagentor
- Alarmanlage
- Kamin
- 4 Panoramafenster mit Wärmeschutzverglasung
- Rundbogenfenster und Rundbogentüren
- Schieferdach
- Marmorböden
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage im Master-Schlafzimmer sowie im Kinderzimmer

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Alles zum Standort

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, 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.

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 129.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
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 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.

Objektnummer: 25249002 - 97877 Wertheim Hofgarten

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