

Wertheim / Bestenheider Höhe

# Ein Haus - 3 Wohnungen - Tolle Lage!

Objektnummer: 26249007



**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 772 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26249007               |
| Wohnfläche   | ca. 205 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 8                      |
| Schlafzimmer | 5                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 1992                   |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz          |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 345.000 EUR                                                               |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Holz                                                                      |
| Nutzfläche  | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 126.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.09.2034    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1992           |

Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

## Ein erster Eindruck

Dieses 1992 erbaute Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Wertheim Bestenheid. Das Erdgeschoss (teilweise als Keller im Hang) ist in Massivbauweise errichtet und das OG und DG in Holzständerbauweise. Die gesamte Wohnfläche der 3 Wohneinheiten beträgt zusammen ca. 205 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 8 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer sowie 3 Badezimmer. Das großzügige Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 772 m<sup>2</sup> und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Zugang zur Einliegerwohnung im EG befindet sich direkt an der Vorderseite des Hauses, der Zugang zum OG und DG ist separat von der hinteren Seite des Hauses möglich.

Dieser zentrale Eingangsbereich mit gefliester Diele und einer Holzterrasse ins Obergeschoss vermittelt einen einladenden Eindruck. Die 3 Wohneinheiten ermöglichen eine flexible Nutzung, ob für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zum Vermieten als Investition. Große Fensterbereiche sorgen für gute Lichtverhältnisse und Ausblicke ins Grüne mit Fernblick über das Tal.

Drei Tageslichtbäder gewährleisten hohen Nutzungskomfort für alle Bewohner.

Die Ausstattungsqualität ist als normal anzusehen.

Ein Highlight sind die Terrassen / Balkone auf jeder Etage. Auch im Garten finden sich verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten – eine gepflasterte Terrasse und eine Natursteinecke mit eingebautem Grillplatz unter alten Bäumen laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Das Grundstück ist von Grünbewuchs umgeben und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Brennholz oder Gartengeräte.

Die Fenster der Wohnräume sind als doppelt verglaste Elemente ausgeführt. Die Fassade ist hell gestrichen und wird von einem Satteldach mit Dachziegeldeckung abgeschlossen, die Fenster- und Balkenelemente sind aus Holz gefertigt. Der Eingangsbereich ist überdacht und bietet Schutz vor Witterungseinflüssen.

Neben dem klassischen Renovierungsaufwand für Wand und Boden möchten wir erwähnen, dass die 5 Dachflächenfenster aus Holz, das Badfenster im EG und auch die 3 Gas-Etagenheizungen das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht haben und erneuert werden müssen.

Diese notwendigen Investitionen wurden bereits im Angebotspreis berücksichtigt.

Dieses Haus mit 3 Wohneinheiten eignet sich neben dem klassischen Investor besonders für Menschen, die auf der Suche nach einer geräumigen Immobilie mit Entwicklungspotenzial sind und dabei Wert auf eine schöne grüne Umgebung legen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst vom Potenzial dieses schönen Hauses.

**Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

## **Alles zum Standort**

**Bestenheid ist ein idyllischer, direkt am Main gelegener Stadtteil von Wertheim im Main-Tauber-Kreis.**

**Der Ort ist besonders für seine ruhige Wohnlage, die Nähe zur Wertheimer Altstadt und als Naherholungsgebiet bekannt.**

**Bestenheid liegt nur wenige Kilometer westlich der historischen Wertheimer Innenstadt.**

**Der Stadtteil ist optimal an das regionale Straßennetz angebunden und lässt sich mit dem Auto sowie per Fahrrad schnell erreichen.**

**Naturliebhaber kommen hier auf Ihre Kosten.**

**Der beliebte Radweg verläuft direkt durch Bestenheid. Er eignet sich ideal für flache Touren entlang des Mains in Richtung Wertheim-Zentrum oder Miltenberg.**

**Familien finden in Bestenheid alle wichtigen Einrichtungen für Ihre Kinder.**

**Vom Kindergarten über Grundschule und auch weiterführende Schulen.**

**Objektnummer: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

## Weitere Informationen

**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: 26249007 - 97877 Wertheim / Bestenheider Höhe**

## **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](mailto:main-tauber-kreis@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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