

Wertheim Stadt (kein OT)

# Modernisiertes Familienhaus mit großer Sonnenterrasse und grünem Gartenparadies

Objektnummer: 26249010



KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.282 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)**

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

**Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26249010               |
| Wohnfläche   | ca. 168 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 6                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1957                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 559.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 96.40 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 02.06.2036             | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 1957           |



Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)**

## Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 168m<sup>2</sup> auf einem beeindruckenden Grundstück mit ca. 1.282m<sup>2</sup> in Wertheim Stadt (kein OT). Das im Jahr 1957 errichtete, und 2017 umfassend modernisierte Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Haus bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 geräumige Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die hochwertige Ausstattungsqualität spiegelt sich in allen Bereichen wider. Auch der untere Eingangsbereich wurde umgestaltet, wobei eine neue Eingangstür, eine neue Treppe, einige Fenster und die beiden Bäder modernisiert wurden. Nicht nur optisch, auch technisch wurde das Haus auf einen neuen Stand gebracht: 2017 wurden Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Ein Edelstahlkamin wurde zeitgleich eingebaut, der die Möglichkeit bietet im Wohnbereich einen Ofen anzuschließen, der dann für ein behagliches Wohnklima sorgt und die Heizkosten senkt. Es wurde eine Solarthermie (Warmwasser) und eine Pelletsheizung in Betrieb genommen, die jedoch 2024 auf eine neue, energiesparende und umweltfreundlichere Luft-Wasser-Wärmepumpe umgerüstet wurde. Die 2023 installierte PV-Anlage mit Speicher und Wallbox (gemietet von Enpal) versorgt effizient alle Verbraucher (auch Heizung und Warmwasser). Die Außenanlage ist besonders hervorzuheben: 2017 wurde der gesamte Gartenbereich mit Hilfe von Natursteinen terrassiert und umfangreich neugestaltet. Eine Gartenbewässerungsanlage wurde im Erdreich fest installiert und erleichtert so die Bewässerung der Rasenflächen. Im hinteren Garten wurde eine Natursteinterrasse mit Pavillon und Gartenhaus errichtet, wo Sie entspannt allein, im Kreis der Familie oder mit Freunden den malerischen Ausblick genießen können. Die großzügige Balkonterrasse mit Sitzgelegenheiten, Markise und Marktschirm bietet ebenso einen weiten Blick ins Grüne. Sie ist außen vom Eingangsbereich oder direkt vom Wohnzimmer aus zu erreichen. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine großzügige Einfahrt mit Tor und gepflasterten Flächen, die auch für mehrere Fahrzeuge ausreichend Stellfläche bieten. Hier ist der Zugang für die Garage direkt am Haus, während sich die 2. Garage im vorderen Teil des Grundstücks befindet. Das Gebäude zeigt eine klassische Architekturform mit geneigtem Satteldach und Ziergiebel, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Mit seinem umfassend modernisierten Zustand, der hochwertigen technischen Ausstattung, einer modernen Einbauküche mit Granitarbeitsflächen und dem großzügigen Grundstück bietet diese Immobilie ein überzeugendes Gesamtpaket für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann klicken Sie auf "Anbieter kontaktieren", um das Exposé mit Grundrissen und der genauen Adresse zu erhalten.



**Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)**

## Ausstattung und Details

### Erweiterungen und Modernisierungen:

- 1974 Garage am Haus gebaut
- 1985 Garage vorn gebaut
- 1985 Fenster erneuert
- 2001 Dacheindeckung und Dachfenster erneuert
- 2017 Elektrik / Wasser/ Abwasserleitungen erneuert
- 2017 Eingangsbereich umgebaut, neue Treppe eingebaut und Bäder erneuert
- 2017 Eingangstür unten und einige Fenster erneuert
- 2017 Edelstahlkamin eingebaut
- 2017 neue Küche mit Granitarbeitsplatte eingebaut
- 2017 Solarthermie und Pelletsheizung eingebaut
- 2017 Außenanlage angelegt und mit Natursteinen terrassiert
- 2018 Gartenbewässerungsanlage verbaut
- 2023 PV Anlage installiert (gemietet von Enpal)
- 2024 Heizungsanlage von Pellets auf Luft-Wasser-Wärmepumpe umgerüstet

**Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)**

## **Alles zum Standort**

Wertheim ist eine lebenswerte Kleinstadt im Main-Tauber-Kreis mit stabiler Wirtschaft, sicherer Infrastruktur und familienfreundlichem Umfeld.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule und Gymnasium sowie einer guten Anbindung an den Nahverkehr (Haltepunkt Wertheim ZOB).

Apotheken, Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Süd und REWE sind bequem zu Fuß erreichbar.

So bietet Wertheim einen idealen Wohnort, an dem Familien Sicherheit, Komfort und Lebensqualität finden.



**Objektnummer: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)**

## Sonstige Angaben

**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: 26249010 - 97877 Wertheim Stadt (kein OT)**

## **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)**