

Wertheim / Bestenheid

## Familienfreundliches Zuhause mit Garten und Doppelgarage in Wertheim Bestenheid...

????????? ??????????: 25249009



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

???? ??????: 335.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 696 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ??????????  | 25249009             |
| ???????????          | ca. 150 m²           |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |
| ?????????            | 7                    |
| ????????????? ???    | 5                    |
| ???????????          |                      |
| ???????????          | 2                    |
| ????? ?????????????? | 1971                 |

|                                       |                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????                        | 335.000 EUR                                                                           |
| ??????                                | ??????????????<br>??????????????????                                                  |
| ?????????????                         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????<br>??????????????          | ?????????                                                                             |
| ??????????????????????????<br>??????? | ca. 80 m²                                                                             |
| ?????????                             | ?????????, WC<br>??????????????, ??????,<br>???????????                               |

??????? ?????????: 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

?????????????? ???????????

|                                              |                       |                                                                       |                |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                     | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                      | BEDARF         |
| ???? ???????????                             | ????                  | ?????? ??????                                                         | 169.80 kWh/m²a |
| ???????????<br>???????????????<br>??????? ?? | 15.04.2035            | ??????????<br>?????????????                                           | F              |
| ???? ???????????                             | ????                  | ?????????                                                             |                |
|                                              |                       | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>????????????? | 1971           |



??????? ???????? : 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

?? ????????



???????? ?????????: 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

?? ?????????





??????? ???????? : 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

?? ????????



??????? ???????? : 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

?? ????????





??????? ???????? : 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

?? ????????



??????? ???????? : 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

?? ????????





??????? ???????? : 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

?? ????????



??????? ???????: 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

?? ????????





??????? ???????? : 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

?? ????????



??????? ?????????: 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

## ??? ?????? ?????????

Dieses ansprechende Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus. Das Haus verfügt insgesamt über fünf Schlafzimmer, was es ideal für größere Familien oder für Personen, die Räume für Gäste und Arbeitsbereiche benötigen, macht. Zwei voll ausgestattete Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort, entsprechen aber dem Charme der 70er Jahre. Der Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet, die großen Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und einen angenehmen Ausblick in den Garten, der direkt an das Haus angrenzt. Das 696 m<sup>2</sup> große Grundstück ist der perfekte Ort für entspannte Nachmittage oder ausgedehnte Grillabende im Kreise Ihrer Lieben. Die große Nutzfläche des Hauses bietet darüber hinaus zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ein besonderes Highlight ist der Balkon im Obergeschoss, der von Wohnzimmer und vom Schlafzimmer begehbar ist. Hier können Sie die Abendsonne genießen oder einfach die frische Luft in privater Atmosphäre erleben. Mit etwas handwerklichem Geschick haben Sie hier die Möglichkeit, den vorhandenen Balkon zu erweitern und das Garagendach als üppige Dachterrasse zu nutzen. Praktische Vorzüge bietet auch die 1991 errichtete Doppelgarage mit Werkstatt und direktem Zugang zum Haus. In Bezug auf die Bauqualität bietet die Immobilie eine normale Ausstattung, die solide und funktional ist. Die Lage der Immobilie gewährleistet zudem eine gute Anbindung an das lokale Verkehrsnetz sowie eine bequeme Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie, die durch ihre vielseitigen Nutzungsoptionen und den großzügigen Platz überzeugt. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren.

??????? ???????: 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

???????????????? ???? ?????????

- Garten
- Doppelgarage
- 696 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- große Nutzfläche
- Balkon im Obergeschoss



??????? ?????????: 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

??? ??? ??? ???????????

Der Kindergarten befindet sich nur einen Steinwurf entfernt - perfekt für Familien! Sämtliche Schulen, Grundschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Wirtschaftsgymnasium und Berufsschule befinden sich im direkten Umfeld. Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner, Zahnärzte. Physiotherapeuten sind hier vorhanden. Ob Freibad, Campingplatz, Biergarten und Restaurants, Wandern oder Radfahren entlang der gut ausgebauten Wege direkt am Main, vielfältige Angebote der Kultur- und Sportvereine – das Freizeitangebot von Bestenheid bietet hier so einiges. Die Altstadt von Wertheim mit ihren romantischen Gassen, vielen kleinen Läden und Restaurants erreichen Sie in ca. 5 Autominuten. Hier können Sie auch den fantastischen Blick von der Wertheimer Burg auf das Maintal, den Fluss und die Ausflugsschiffe genießen. Durch eine sehr gute Autobahnanbindung erreichen Sie u.a. die Metropole Frankfurt in nur ca. 60 Minuten, die Universitätsstadt Würzburg in nur ca. 30 Minuten. Eine Fahrt durch das romantische Taubertal, vorbei am Kloster Bronnbach, ist durchaus ein Erlebnis. Das bekannte Designer-Outlet „Wertheim Village“ befindet sich vor den Toren der Stadt.

??????? ?????????: 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 169.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ?????????: 25249009 - 97877 Wertheim / Bestenheid

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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