

Kreuzwertheim

# Mehrfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage von Kreuzwertheim...

Objektnummer: 24249003



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 306 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 910 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

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

Objektnummer: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24249003
Wohnfläche	ca. 306 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1991

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	125.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Ein erster Eindruck

Dieses einladende Mehrfamilienhaus befindet sich in idyllischer Waldrandlage von Kreuzwertheim. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 306 m<sup>2</sup>, die auf 3 Wohnungen aufgeteilt sind, bietet es die Möglichkeit der Weitervermietung. Das Haus wurde im Jahre 1991 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse und den direkten Zugang in den Garten. Diese Wohnung ist zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss verfügen je über einen Balkon. Alle Wohnungen sind großzügig und hell geschnitten und besitzen einen wunderschönen Ausblick ins Grüne. Die Immobilie ist mit einer 11,28 kWp PV-Anlage ausgestattet, die im Jahre 2012 errichtet wurde und im Kaufpreis enthalten ist. Eine großzügige Doppelgarage bietet Platz für bis zu 3 PKW, zudem stehen noch 3 weitere Stellplätze zur Verfügung. Das Haus ist komplett unterkellert. Hier befindet sich der Heizungsraum und die Kellerabteile für die Wohnungen. Ein Bad und 2 beheizte Räume runden das Angebot dieser Etage ab. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solides Mehrfamilienhaus mit großem Potenzial. Die Ausstattung ist von guter Qualität und bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen.



Objektnummer: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Ausstattung und Details

- Zentralheizung mit Heizkörper im gesamten Haus, auch im Keller
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Terrasse mit schön angelegtem Garten am Waldrand
- großzügiger Balkon im 1. OG
- alle Fenster mit Rollläden
- 11,28 kWp PV-Anlage im Preis enthalten
- großzügige Doppelgarage für bis zu 3 PKW
- 3 PKW Stellplätze
- alle Wohnungen vermietet

Objektnummer: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Alles zum Standort

Kreuzwertheim ist vielleicht der richtige Ort für Sie. Es liegt südwestlich am Rande des Spessarts und gegenüber der baden-württembergischen Stadt Wertheim, deren Innenstadt nur ca. 5 Autominuten entfernt ist. Ebenso ist das neue Klinikum Wertheim in kürzester Zeit zu erreichen. 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 ebenfalls vorhanden, so dass Sie hier mit kurzen Wegen die wichtigen Dinge des Alltags erledigen können.

Objektnummer: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 125.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Diana Wegener

---

Rathausgasse 2 Main-Tauber-Kreis  
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)