

Kreuzwertheim

# Historisches Wohn- und Geschäftshaus sucht neuen Eigentümer!

Objektnummer: 24249006



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

**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 545 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

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

Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24249006
Wohnfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1978

Kaufpreis	359.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 340 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	107.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



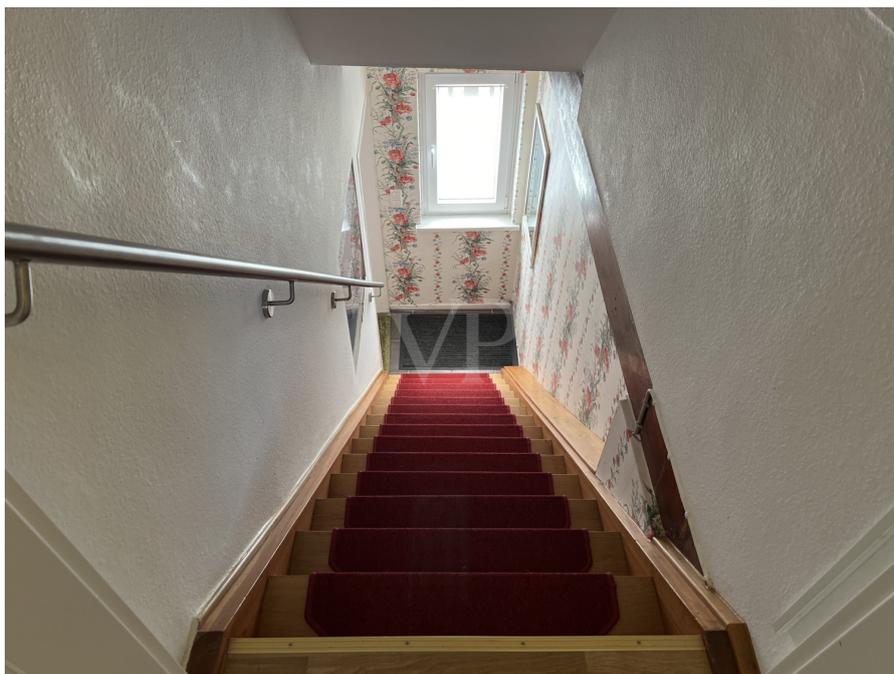
Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim**

## Ein erster Eindruck

Ursprünglich als Wohnhaus erbaut, war diese besondere Immobilie lange Zeit als „Café & Gaststätte zum Seppi“ in Kreuzwertheim bekannt, bevor der Umbau zur „Spessart-Apotheke“ erfolgte. Im Jahr 2002 wurde das Gebäude dann erweitert und umfassend saniert. Das gesamte Erdgeschoss und ein Teil des Obergeschosses wurden gewerblich genutzt. Diese Nutzung ist auch weiterhin möglich. Jedoch wäre hier ein Umbau zu Wohnraum machbar, wodurch 2 Wohneinheiten im EG und 1 Wohneinheit im OG entstehen könnten. Eine Wohnung im Obergeschoss besteht bereits. Diese ist bezugsfertig und über einen extra Eingang erreichbar. Die gesamte Wohnung ist modern und hell und verfügt über eine Dachterrasse, die nicht einsehbar ist. Die 7 PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus runden das Angebot dieser Immobilie ab. Das Grundstück ist kompakt und größtenteils bebaut, was zur Vermietung ideal ist. Von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie können Sie sich bei einer Besichtigung selbst überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Ausstattung und Details

- Photovoltaikanlage
- 7 PKW Stellplätze
- barrierefreier Zugang zum Laden / Büro im EG
- Doppelseitige Glasschiebetür automatisch
- Klima- / Heizgerät über Schiebetür
- große Fensterfronten
- Kunden-WC
- Zugang zum Obergeschoss über Wendeltreppe
- Einbauküche im OG vorhanden
- Tageslichtbad mit Dusche
- Obergeschoss nutzbar als Wohnung / Lager / Aufenthaltsräume / Büro
- separate, modernisierte 2 Zimmerwohnung mit Dachterrasse und eigenem Zugang

**Objektnummer: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim**

## Alles zum Standort

Kreuzwertheim ist vielleicht der richtige Ort für Sie. Es liegt südwestlich am Rande des Spessarts direkt am Main (Bayern). Die Innenstadt von Wertheim (Baden-Württemberg) ist nur ca. 3 Autominuten entfernt und liegt direkt gegenüber auf der anderen Main-Seite. 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: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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: 24249006 - 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)