

Wertheim / Urphar

# Großzügiges Familiendomizil in idyllischer Lage...

Objektnummer: 24249012



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 939 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24249012 - 97877 Wertheim / Urphar

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

Objektnummer: 24249012 - 97877 Wertheim / Urphar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24249012
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1982

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24249012 - 97877 Wertheim / Urphar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	104.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.12.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24249012 - 97877 Wertheim / Urphar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249012 - 97877 Wertheim / Urphar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249012 - 97877 Wertheim / Urphar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249012 - 97877 Wertheim / Urphar

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte 1-2 Familienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Wertheim Urphar. Das im Jahr 1982 in Holzständerbauweise erbaute Rensch Haus bietet ausreichend Platz für eine größere Familie oder für zwei Familien, da jede Etage auch als Einzelwohnung genutzt werden kann. Mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 939 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Platz für persönliche Entfaltung. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und ermöglicht eine flexible Anpassung an individuelle Bedürfnisse. Die Immobilie punktet mit jeweils einem Balkon- bzw. Terrassenbereich, welche zusätzlichen Raum im Freien schaffen und sowohl für ruhige Stunden als auch für gesellige Treffen nutzbar sind. Ein weiteres Highlight ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich im EG mit Zugang zur Terrasse. Das Haus ist komplett unterkellert. Das bietet seinen Bewohnern die Möglichkeit, Hobbyräume, Gästezimmer oder eine kleine Wohnung einzurichten. Eine geräumige Doppelgarage steht ebenso zur Verfügung. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Qualitätsstufe, Das ist eine gute Basis für individuelle Anpassungen, je nach der Vorstellung des Käufers. Das Haus wurde 2022 mit einer neuen Pelletheizung ausgestattet. Die Immobilie ist zurzeit vermietet. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren, um sich selbst einen Eindruck von dieser tollen Immobilie zu verschaffen.



Objektnummer: 24249012 - 97877 Wertheim / Urphar

## Ausstattung und Details

- Hauptwohnung im EG
- Einliegerwohnung DG
- kleine Einliegerwohnung Souterrain
- großzügiges, eingewachsenes Grundstück
- Doppelgarage
- Terrasse und Balkon
- komplett unterkellert
- neue Pelletheizung 07/2022
- Kamin / Ofen im EG

Objektnummer: 24249012 - 97877 Wertheim / Urphar

## Alles zum Standort

Urphar gehört zur Kreisstadt Wertheim im Main-Tauber-Kreis. In die Wertheimer Innenstadt benötigen sie ca. 7 Minuten mit dem Auto. Dort finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie ärztliche Versorgung und Apotheken. Die Autobahn A3 erreichen Sie in ca. 7 Minuten, ebenso das Wertheim Village. Sämtliche weiterführende Schulen befinden sich direkt in Wertheim und Wertheim-Bestenheid. Eine Buslinie verbindet Urphar mit Wertheim Stadt.

Objektnummer: 24249012 - 97877 Wertheim / Urphar

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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: 24249012 - 97877 Wertheim / Urphar

## 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)