

Külsheim

# Doppelhaushälfte oder 2 Wohnungen in ruhiger Lage...

Property ID: 24249007



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

**PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 403 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## At a glance

Property ID	24249007	Purchase Price	239.000 EUR
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 75 m <sup>2</sup>
Year of construction	1967	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24249007 - 97900 Kilsheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	202.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.08.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## The property



Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## The property



Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## The property



Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## The property





Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## The property



Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## The property



Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## The property



Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## The property



Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## The property



Property ID: 24249007 - 97900 Kilsheim

## A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1967 befindet sich in ruhiger Lage von Kilsheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und einem noch nicht ausgebauten Dachgeschoss bietet sie ausreichend Platz für eine Familie. Die Immobilie besticht durch ihre gute Raumaufteilung. Das gesamte Erdgeschoss wurde bereits renoviert. Das Haus verfügt über zwei Bäder mit Tageslicht, einen Balkon und eine Terrasse. Zum Haus gehören eine Einzelgarage und ein kleiner Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Diese Doppelhaushälfte ermöglicht durch ein getrenntes Treppenhaus vom Keller bis zum Dach alternativ eine Nutzung für 2 Wohnungen mit je ca. 57 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss bietet zudem die Möglichkeit einer Ausbaureserve, um zusätzlichen (Wohn-) Raum zu schaffen. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2017 installierte Gastherme im Dachgeschoss, die für eine effiziente Beheizung sorgt. Diese moderne Heizungsanlage gewährleistet einen angenehmen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten, da die Fenster bereits erneuert sind und das Dach gedämmt wurde. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktives Angebot für Käufer, die ein gepflegtes und gut ausgestattetes Zuhause in einer ruhigen Umgebung suchen. Mit der Möglichkeit zur weiteren Gestaltung und dem großzügigen Platzangebot ist sie eine ideale Immobilie für viele Lebenssituationen.

Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## Details of amenities

- Einzelgarage
- Garten
- 2 Bäder mit Tageslicht
- Balkon und Terrasse
- Gastherme im Dachgeschoss von 2017
- Erdgeschoss teilsaniert
- Treppenstufen aus Marmor

Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## All about the location

Kulsheim ist ein tauberfränkischer Weinort und wird sehr gerne als Brunnenstadt bezeichnet. Die kleine Stadt, zentral gelegen zwischen Wertheim ca. 15 km und Tauberbischofsheim ca. 12 km, hat einen hohen Freizeitwert mit ausgewogenem Sport- und Freizeitangebot. So gibt es bestens ausgebaute Rad- und Wanderwege, was viele Touristen in die kleine aber feine Stadt zieht. Kulsheim bietet alles, was man zum Leben benötigt, Discounter finden sich direkt im Ort. Für die Kleinsten ist hier gut gesorgt. Kindergarten, Grund- und Hauptschule bis zur 10. Klasse sind hier vorhanden. Zur Autobahn A81 sind es ca. 10 Minuten mit dem Auto.



Property ID: 24249007 - 97900 Kilsheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 202.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Property ID: 24249007 - 97900 Kulsheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)