

Kreuzwertheim

# Historisches Wohn- und Geschäftshaus sucht neuen Eigentümer!

Property ID: 24249006



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

**PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 305 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 545 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

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

Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 24249006                     |
| Living Space         | ca. 305 m <sup>2</sup>       |
| Roof Type            | Gabled roof                  |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 6                            |
| Bedrooms             | 4                            |
| Bathrooms            | 3                            |
| Year of construction | 1978                         |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | 359.000 EUR   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2019  |
| Condition of property         | Well-maintained   |
| Construction method           | Solid   |
| Usable Space                  | ca. 86 m <sup>2</sup>   |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |

Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Energy Data

|                                |                 |                          |                                |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption | 107.50 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 03.07.2034      | Energy efficiency class  | D                              |
| Power Source                   | Gas             |                          |                                |



Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property





Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property





Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property





Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property





Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property





Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property





Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## A first impression

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.



Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## All about the location

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.

Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Other information

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.

Property ID: 24249006 - 97892 Kreuzwertheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Diana Wegener

---

Rathausgasse 2 Main-Tauber district  
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)