

Kreuzwertheim

# Mehrfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage von Kreuzwertheim...

????????? ??????????: 25249003



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

???? ??????: 587.000 EUR • ??????????: ca. 306 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 910 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25249003	????? ???????	587.000 EUR
????????????	ca. 306 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
????????????? ???	6		
????????????		????? ???????????????	2024
????????????	4	?????????	???????
????? ??????????????	1991	????????????????	ca. 146 m <sup>2</sup>
		??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ?????????????	125.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	21.02.2034	????????????? ???????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1991

???????? ?????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

?? ????????



???????? ??: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

?? ????????



???????? ??????????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

?? ?????????





???????? ??????????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

?? ?????????



??????? ???????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

??? ?????? ???????????

Dieses einladende Mehrfamilienhaus befindet sich in idyllischer Waldrandlage von Kreuzwertheim. Die Wohnfläche von ca. 306 m<sup>2</sup> verteilt sich wie folgt: Dachgeschoss: 3-Zimmer Wohnung mit Balkon auf ca. 89 m<sup>2</sup> ist vermietet. 1.OG: 3-Zimmer Wohnung mit großem Balkon auf ca. 111 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vermietet. EG: 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse auf ca. 106 m<sup>2</sup> ist frei und kann sofort bezogen werden! Das Haus wurde im Jahre 1991 in Massivbauweise errichtet 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 im Wohn- und Essbereich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Alle Wohnungen sind großzügig und hell geschnitten und besitzen einen wunderschönen Ausblick ins Grüne. Das Highlight ist hier die direkte Waldrandlage. Im Jahre 2012 wurde eine PV-Anlage mit einer Leistung von 11,28 kWp angebracht, welche im Kaufpreis enthalten ist. Im November 2024 wurde eine hochmoderne Viessmann Gas-Brennwertheizung installiert, welche mit einer Wärmepumpe erweitert werden kann. Eine großzügige Doppelgarage bietet Platz für bis zu 3 PKW, zudem stehen 3 weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung. Das Haus ist komplett unterkellert. Hier befindet sich der Heizungsraum und Kellerabteile für die Wohnungen. Ein vollwertiges Bad und 2 beheizte „Party“- Räume runden das Angebot dieser Etage ab. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solides Mehrfamilienhaus. Ob als reines Mietshaus, eine „teilweise“ Eigennutzung oder die Entstehung von Eigentumswohnungen, hier ist vieles möglich. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen.

??????? ???????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25249003 - 97892 Kreuzwertheim

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Diana Wegener

---

Rathausgasse 2 ??????? Main-Tauber  
E-Mail: main-tauber-kreis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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