Külsheim

Saniertes Schmuckstück mit Doppelgarage und Traumgarten...

Objektnummer: 23249011

KAUFPREIS: 431.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 130 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.484 m^2

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

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

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	23249011
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1952

Kaufpreis	431.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 170 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	PELLET
Energieausweis gültig bis	25.09.2029
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	97.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne Haus in ruhiger Lage von Külsheim wird Ihr Herz erobern. Es wurde im Jahr 1952 erbaut und 2005 liebevoll saniert. Die ca. 130 m² Wohnfläche befinden sich im Erdgeschoss auf einer Ebene. Es erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit 2 Schlafzimmern (eins mit Ankleide), einem Esszimmer, einem großen Wohnzimmer mit Übergang in die Bibliothek, einem Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, einem Gäste-WC und einer geräumigen Küche mit Essecke. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit sehr viel Platz für Hobby und Freizeit. Das Dachgeschoss bietet durch Ausbau eine weitere Möglichkeit, den vorhandenen Wohnraum zu erweitern. Die moderne Küche passt wunderbar in das Ambiente des gesamten Hauses. Dieses Haus lässt kaum Wohnwünsche offen. So gibt es große Fensterfronten, die viel Licht ins Haus lassen. Der großzügige, überdachte Balkon bietet die Möglichkeit, vom Frühjahr bis in den Herbst draußen an der frischen Luft zu sein, ohne das Haus verlassen zu müssen. In den kalten Wintermonaten sorgt der 2-Seiten-Kamin im Wohnzimmer und der Bibliothek für Wärme und Behaglichkeit. Zusätzlich zu den Heizkörpern sind Küche und Badezimmer mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ein Highlight dieses Hauses ist der nicht einsehbare, idyllische Garten. Hier können Sie ungestört die Natur genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Insgesamt besticht diese Immobilie durch ihre Ausbaureserve, die moderne Ausstattung und die ruhige Lage. Hier können Sie sich wohlfühlen und Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen. Eine Doppelgarage bietet Platz für Ihre Fahrzeuge und rundet das Angebot dieser besonderen Immobilie ab. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus persönlich zeigen zu dürfen.

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Ausstattung und Details

- Wohnen auf einer Ebene
- Wärmedämmung der Außenwände
- Kamin
- Pelletheizung und Solarthermie
- versiegelte Dacheindeckung (glasiert)
- Fußbodenheizung in der Küche und dem Bad
- Alufenster mit VSG- Sicherheitsglas
- schöne Grundrissgestaltung
- nicht einsehbarer, idyllischer Garten
- Doppelgarage mit Hörmann Tor
- großzügiger Keller für Hobby und Freizeit

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Alles zum Standort

Külsheim 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. Külsheim 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.

Objektnummer: 23249011 - 97900 Külsheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 97.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23249011 - 97900 Külsheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Diana Wegener

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com