

Kreuzwertheim

# Mehrfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage von Kreuzwertheim...

Property ID: 24249003



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

**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 306 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 910 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24249003 - 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: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## At a glance

Property ID	24249003
Living Space	ca. 306 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1991

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 146 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	125.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.02.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## The property



Property ID: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## A first impression

Dieses einladende Mehrfamilienhaus befindet sich in idyllischer Waldrandlage von Kreuzwertheim. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 306 m<sup>2</sup>, die auf 3 Wohnungen aufgeteilt sind, bietet es die Möglichkeit der Weitervermietung. Das Haus wurde im Jahre 1991 erbaut 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 zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss verfügen je über einen Balkon. Alle Wohnungen sind großzügig und hell geschnitten und besitzen einen wunderschönen Ausblick ins Grüne. Die Immobilie ist mit einer 11,28 kWp PV-Anlage ausgestattet, die im Jahre 2012 errichtet wurde und im Kaufpreis enthalten ist. Eine großzügige Doppelgarage bietet Platz für bis zu 3 PKW, zudem stehen noch 3 weitere Stellplätze zur Verfügung. Das Haus ist komplett unterkellert. Hier befindet sich der Heizungsraum und die Kellerabteile für die Wohnungen. Ein Bad und 2 beheizte Räume runden das Angebot dieser Etage ab. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solides Mehrfamilienhaus mit großem Potenzial. Die Ausstattung ist von guter Qualität und bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen.

Property ID: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Details of amenities

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

Property ID: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## All about the location

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.

Property ID: 24249003 - 97892 Kreuzwertheim

## Other information

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.

Property ID: 24249003 - 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)