

Wertheim / Reinhardshof

# 3 Zimmer Erdgeschosswohnung im Grünen...

Objektnummer: 24249005



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

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

Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Auf einen Blick

Objektnummer	24249005
Wohnfläche	ca. 99,7 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Freiplatz, 8000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Ein erster Eindruck

Diese Erdgeschosswohnung mit insgesamt ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Wertheim / Reinhardshof. Die 16 Wohneinheiten der WEG verteilen sich auf 2 Eingänge, 4 Etagen mit je 2 Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus wurde 1952 erbaut und 1997 nach einer umfassenden Sanierung in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Fenster der Wohnung wurden 2018 erneuert, jedoch sind Bad und Küche in die Jahre gekommen und benötigen ein Update. Mit ihren 3 Zimmern und einigen Einbauschränken bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare und Familien. Das Highlight ist der Balkon mit Blick ins Grüne. Sehr idyllisch und ruhig gelegen können Sie hier an der frischen Luft entspannen. Das gesamte Haus und das Umfeld sind gepflegt. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als eine solide Immobilie mit einer normalen Ausstattungsqualität und einer praktischen Raumaufteilung. Die Umgebung der Wohnung ist geprägt von einer guten Infrastruktur und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Hier haben Sie die Möglichkeit, ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen Wohngegend zu erwerben. Ein PKW Stellplatz gehört zur Wohnung dazu und kann für 8.000,-€ erworben werden.

Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Ausstattung und Details

- Balkon
- PKW Stellplatz am Haus
- Kellerraum
- Waschküche
- 3 Zimmer

Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Alles zum Standort

Ab 1952 wurde der Reinhardshof als Stützpunkt von den US-Streitkräften übernommen, so genannte "Peden Barracks". Nach dem Abzug des US-Militärs wurde das Gebiet in einen modernen, attraktiven Stadtteil umgewandelt. Zur Infrastruktur gehören heute Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungs- und Industriebetriebe, Sportanlagen, Kindergarten und Grundschule. In wenigen Gehminuten erreichen sie die Apotheke, Tierarzt, REWE und Aldi. Zur Wertheimer Altstadt fahren sie mit dem Auto wenige Minuten und zur Autobahn A3 (Würzburg/Frankfurt) sind es nur ca. 11 km.

Objektnummer: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. 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: 24249005 - 97877 Wertheim / Reinhardshof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)