

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wertheim

### Neuwertiges Einfamilienhaus Wertheim Hofgarten



Objekt-Nr. **OM-319126**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.025.000 €**

97877 Wertheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.549,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem modernen Zuhause in bester Lage von Wertheim, mit atemberaubendem Fernblick und einem großen Grundstück? Dann wird diese Immobilie Ihr Herz höherschlagen lassen.

Das 2017 erbaute Haus mit 2 Vollgeschossen und einem Kellergeschoss ist technisch auf dem neuesten Stand. Erd- und Obergeschoss verfügen über ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche und lassen keine Wohnwünsche offen. Im Eingangsbereich des Erdgeschosses erwartet Sie zunächst die großzügige Diele mit Gäste Bad auf der linken und ein Zimmer (Büro) auf der rechten Seite, bevor Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich gelangen. Hier sorgen die zahlreichen bodentiefen Fenster für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten zudem mehrere Zugänge zur Naturstein-Terrasse. Die moderne L- Küche mit Kochinsel ist offen gestaltet und fügt sich perfekt ins Bild ein. Im Erdgeschoss wurde hochwertiges Doussie Parkett verlegt. Dieses Holz hat eine besonders elegante, warme Ausstrahlung und ist sehr widerstandsfähig und unempfindlich.

Die 3-fach verglasten Fenster sind mit elektrischen Außenrollos aus Aluminium ausgestattet. Ein im Wohnbereich verbauter Kaminzug bietet die Möglichkeit, einen Holzofen ohne großen Aufwand einzubauen. Über die Faltwerktreppe aus massivem Buchenholz erreichen Sie das Obergeschoss, welches mit hochwertigem FINELINE-Parkett ausgestattet ist.

Ein Highlight dieser Etage ist die lichtdurchflutete Galerie, die über 2 bodentiefe Fenster verfügt und somit zum Lesen und Entspannen einlädt. Die 2 hellen, großen Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer mit Ankleide und das Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne runden das Angebot auf dieser Etage ab. Das Haus ist komplett unterkellert. Hier befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang, die Waschküche, der Technikraum und ein Kellerraum.

Die Außenanlage zu den Eingangsbereichen im EG und UG wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Es erwartet Sie hier ein tolles Haus in bester Lage mit traumhaftem Ausblick!

## Ausstattung

- hochwertige Innenausstattung z.B. Bodenbeläge Doussie / Kirsch Linette
- voll unterkellert
- separater Eingang zur Einliegerwohnung, welche auch als Tonstudio oder Fitnessstudio genutzt werden könnte
- Doppelgarage und zusätzlich zwei Stellplätzen
- Wärmepumpe zum Kühlen und Heizen
- Fußbodenheizung
- aktive Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- 20 kWP PV-Anlage auf dem Dach mit 20KW/h Speicher
- sehr viele bodentiefe Fenster
- traumhafte Aussicht ins Grüne
- großer Garten für mögliches Schwimmbad und Saunahaus

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt liegt in Wertheim im Stadtteil Hofgarten.

Die große Kreisstadt Wertheim ist die am nördlichsten gelegene Stadt in Baden-Württemberg und der perfekte Ort zum leben.

Hier wohnen Sie im Grünen mit toller Aussicht und wohnen aber gleichzeitig stadtnah.

Kindergarten ist fußläufig erreichbar.

Grundschule, Gymnasium und auch weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt Wertheim.

Zur Autobahn A3 benötigen Sie ca. 10 Minuten.

Weiter bietet Wertheim sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und ein modernes Ärztehaus.

Zum Flughafen Frankfurt benötigen Sie ca. 1 h.

Weitere attraktive Städte wie Aschaffenburg oder Würzburg sind ca. 30 Minuten mit dem Auto entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche / Essen



Galerie



BAD EG

# Exposé - Galerie



BAD OG



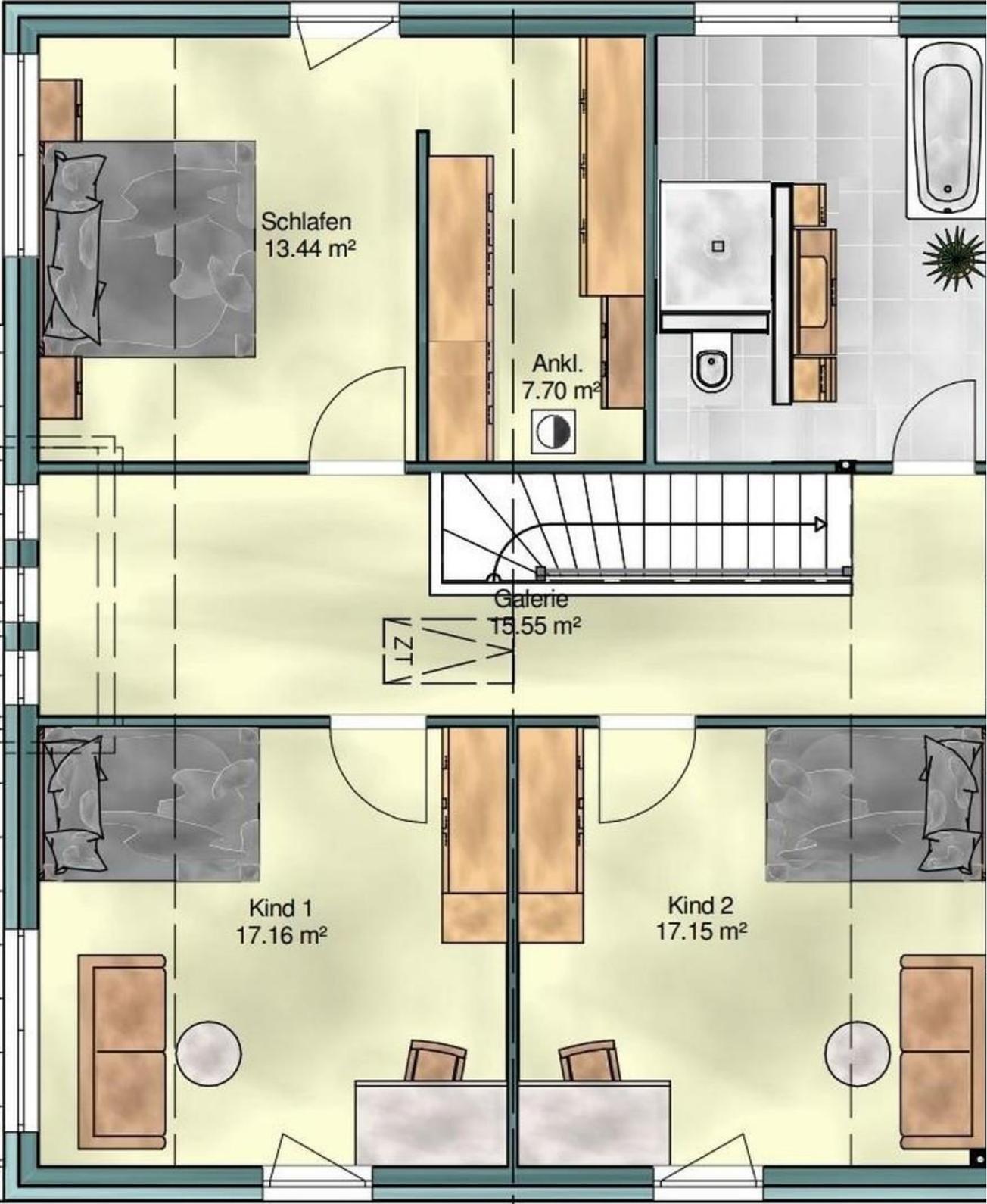
Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie

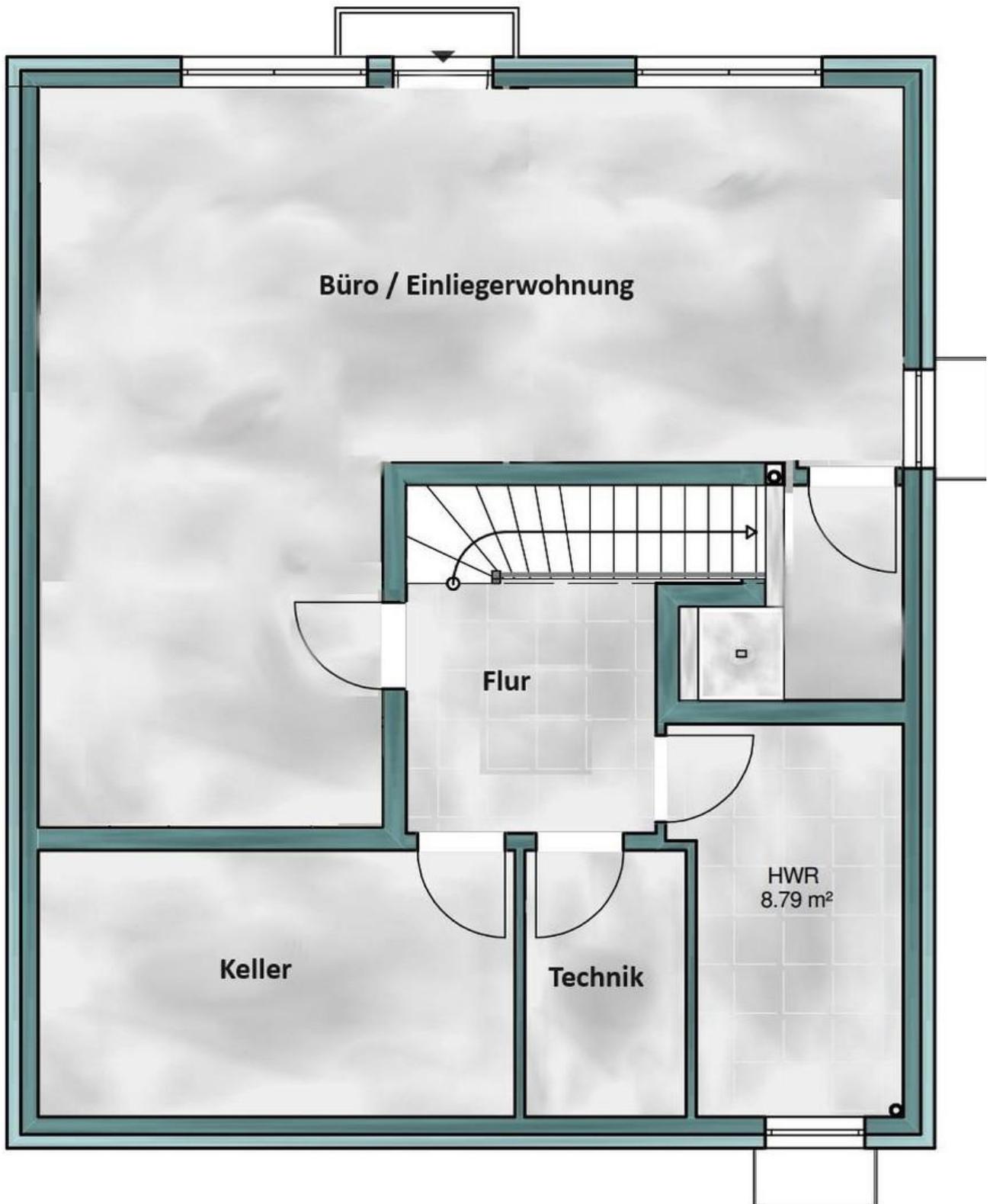


Schlafzimmer OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

