

Exposé

Einfamilienhaus in Wertheim

Großzügiges Einfamilienhaus in Massivbauweise mit großem Garten und PV-Anlage



Objekt-Nr. **OM-435021**

Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:
Steffen Gillig

97877 Wertheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	537,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses, im Jahr 2022 in hochwertiger Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus, überzeugt durch moderne Technik, ein durchdachtes Raumkonzept und eine familienfreundliche Umgebung. Mit 180 m² Wohnfläche auf einem 537 m² großen Grundstück bietet das Haus reichlich Platz für eine Familie mit 2–3 Kindern – kombiniert mit einer erstklassigen Ausstattung und sehr niedrigen Energiekosten dank Photovoltaik und Wärmepumpe.

Highlights der Immobilie

- Baujahr: 2022
- Erstbezug: Dezember 2022
- 180 m² Wohnfläche auf 2 Etagen
- 537 m² Grundstück
- Traumhafte, teilüberdachte Süd-Terrasse
- Nicht eingebaut – mit schönem Ausblick
- Moderne Energietechnik: PV-Anlage mit 16 kWp (produzierte Strommenge ca. 14.000 kWh/Jahr), Wärmepumpe, Fußbodenheizung
- Garage (7 × 3 m) mit elektrischem Tor und zusätzlichem Stauraum
- Vollständig angelegter Garten inkl. Spielturm, Schaukel, Rutsche & Reck
- Kindergarten und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

Innenraum – durchdacht, großzügig & hochwertig

Erdgeschoss

Das EG heißt Sie mit einem freundlichen Flur willkommen. Das Herzstück des Hauses ist der ca. 50 m² große Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen viel Licht bietet und einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglicht. Ein luxuriöser Gasofen sorgt hier zusätzlich für gemütliche Wärme.

Die Küche ist mit einer separaten Speisekammer, Kochinsel, Induktionskochfeld, Backofen und Spülmaschine ausgestattet. Alle Geräte stammen aus der hochwertigen Siemens StudioLine-Serie.

Ebenfalls im EG:

- Gäste-WC mit bodentiefer Dusche und elektrischem Designer-Handtuchrockner
- Hauswirtschaftsraum
- Verstärkte, einbruchhemmende Fenster und Türen im gesamten EG
- Elegante Echtholztreppe aus Buche

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet eine ideale Aufteilung für Familien und umfasst vier Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro eignen. Jedes Zimmer ist mit ausreichend Steckdosen, TV- und Netzwerkanschlüssen ausgestattet.

Das große Familienbad überzeugt mit:

- extragroßer Badewanne
- bodentiefer Regen-Dusche

- zwei Waschbecken
- elektrischem Designer-Handtuchrockner

Die Kniestockhöhe beträgt 140 cm, wodurch die Räume hell und großzügig bleiben und zusätzlichen Stauraum bieten.

Technik & Energie – zukunftssicher und effizient

- Photovoltaikanlage (16 kWp) mit rund 14.000 kWh Jahresertrag
- Luft-Wasser-Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Designer-Handtuchrockner in beiden Bädern
- Zusätzlich ein hochwertiger Gasofen für angenehme Wärme

Garten, Terrasse & Außenbereich

Der Garten ist vollständig angelegt und ideal für Familien:

- großer Kinderspielbereich inkl. Turm, Schaukel, Rutsche & Reck
- 2 frostsichere Außenwasserhähne
- 3 Außensteckdosen
- sehr große, teilweise überdachte Süd-Terrasse mit herrlichem Ausblick

Neben dem Haus befindet sich eine Garage (7 × 3 m) mit elektrischem Tor und zusätzlichem Stellplatz davor.

Über der Garage bietet weiterer Stauraum (7 × 3 m) zusätzlichen Platz.

Weitere Parkmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe verfügbar.

Zusätzliche Stauflächen

- Großer Dachboden über die gesamte Hausfläche
- Stehhöhe in der Mitte ca. 180 cm
- Perfekt für saisonale Gegenstände, Kisten oder Sportequipment

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich im Wertheimer Stadtteil Lindelbach, einer ruhigen und familienfreundlichen Ortschaft im nördlichen Baden-Württemberg, direkt an der Grenze zu Bayern. Die Lage vereint idyllisches Landleben mit einer guten Anbindung an die umliegenden Zentren und bietet damit ideale Bedingungen für Familien, Pendler und Naturfreunde.

Lindelbach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden:

5–10 Minuten bis Wertheim (Auto)

30 Minuten bis Würzburg

35 Minuten bis Aschaffenburg

60 Minuten bis Frankfurt

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Bad oben



Bad oben

Exposé - Galerie



Büro oben



Kinderzimmer oben

Exposé - Galerie



Kinderzimmer oben



Gaskamin



Gaskamin

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad unten



Bad unten

Exposé - Galerie



Flur und Eingangsbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

