

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wertheim

### Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-444676

### Einfamilienhaus

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Gerhard Mümpfer

Grundweg 9  
97877 Wertheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkaufe ein freistehendes Haus, direkt am Ortsrand.

Das Haus war ein Zweifamilienhaus, welches jedoch als Einfamilienhaus umgebaut wurde. Es kann jedoch jederzeit, mit wenig Aufwand wieder zu einem Zweifamilienhaus umgebaut werden. Das Haus wurde 1964 erbaut und steht auf einem 1000 qm Grundstück. Ebenfalls auf dem Grundstück befinden sich 3 große Garagen, sowie eine große Garage, die für ein Wohnmobil gebaut wurde. Das Grundstück eignet sich also auch hervorragend für jemanden, der eine kleine Firma direkt bei sich an seinem Haus haben möchte.

Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die mit Öl betrieben wird. Der Boiler wurde letztes Jahr erneuert. Die Wohnfläche beträgt 120 qm. Das Haus ist komplett unterkellert. Dort war ursprünglich auch ein Zimmer bewohnt, das heißt, dass dort auch ein Waschbecken und eine Toilette verfügbar sind.

Aufgeteilt ist das Haus derzeit im Erdgeschoß mit einem großen Wohnzimmer, welches einen Erker besitzt und einen holzbetriebenen Kamin mit Glastüre, einer Küche, einem kleinen Bad und einer separaten Toilette. Im ersten Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer, ein Gästezimmer, Arbeitszimmer, Bad mit Toilette. Vom Schlafzimmer und vom Arbeitszimmer aus kann man auf einen Balkon gelangen, der als Wintergarten angelegt ist, - wo man jedoch die großen Fenster auch weit öffnen kann. Im Erdgeschoss ist ein großer Wintergarten mit großen Isolierglasfenstern und Türen angebaut, der über das Wohnzimmer und die Küche erreichbar ist. Der Wintergarten besitzt eine Größe von ca. 100 qm. Über den Wintergarten gelangt man auch in den Garten, in welchem sich ein Pool von 4m x 8m, mit einer Tiefe von 1,5m befindet, bei welchem die Folie auch erst im Jahr 2024 erneuert wurde, eine überdachte Grillecke, ein Gewächshaus, eine gemauerte Bar, ein überdachter Arbeitsplatz, eine gemauerte Feuerstelle, ein kleines Tomatenhaus, ein großes Frühbeet, 2 Teiche und mehrere Sitzplätze befinden. Er ist pflegeleicht mit schönen Pflanzen, Sträuchern und auch Bäumen angelegt. Ein kleiner Teil ist als Nutzgarten angelegt.

Die 3 großen Garagen wurden im Jahr 2000 erbaut. Sie sind komplett mit einem „Speicher“ überbaut, welcher durch einen Durchlass in der Garage erreichbar ist und auch durch eine Türe an der Stirnwand. Dort ist ebenfalls ein elektrischer Seilzug angebracht. Die rechte Garage verfügt über eine Grube mit Licht und Strom. Außer einem in der Garage separat abgesicherten Lichtstromkreis befindet sich dort auch Kraftstrom. Kraftstrom befindet sich auch im Haus. Die Garagen haben über die gesamte Länge einen größeren Dachüberstand im Gartenbereich, zum Lagern von Material.

Die große Wohnmobilgarage wurde erst im Jahr 2017 gebaut. Sie hat eine Größe von 9m Länge und einer Durchfahrtshöhe von 3m. Sie ist ebenfalls mit Strom und großen Alufenstern ausgestattet.

Sehr viel Wert wurde auch auf die Bepflanzung des Gartens gelegt, wo sich teils exotische Pflanzen befinden.

Für jemanden, der Freude am Basteln hat, eine kleine Firma dort unterbringen will, aber auch Freude am Leben hat, ist das ein absolut geeignetes Haus, bzw. Grundstück, mit vielen Entfaltungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Direkt am Ortsrand, südlich von Sonderriet, einem Ortsteil von Wertheim.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



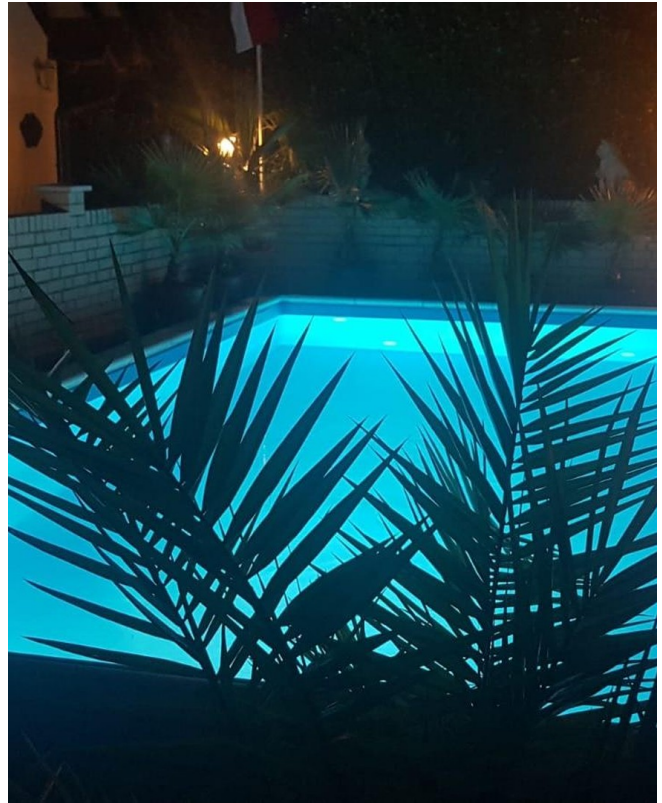
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

