



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FB-82358

*Wohnen in Bayern mit Viel Grund und Boden !*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**398.000,00 €**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. v. KP. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>165,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.082,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>217,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Parkett, Kunststoff, Teppich</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.12.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>324</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>16.10.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

#### **Kreuzwertheim:**

**Hier wohnst du angenehm ruhig und trotzdem so, dass der Alltag entspannt läuft. Die Umgebung ist eher kleinteilig und nachbarschaftlich geprägt, mit viel Luft zwischen den Häusern und kurzen Wegen ins Grüne. Perfekt, wenn du nach Feierabend gern einfach rausgehst, eine Runde drehst oder am Wochenende spontan Natur statt Trubel willst.**

**Für die Basics ist gesorgt: Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich in der näheren Umgebung erledigen, und auch Sport und Freizeit kommen nicht zu kurz. Wer gern flexibel bleibt, profitiert von einer soliden Anbindung mit Bus und Bahn in erreichbarer Nähe sowie guten Optionen, vieles zu Fuß oder mit dem Rad zu machen.**

**Die Gegend wirkt bodenständig und stabil: Rund die Hälfte der Haushalte wohnt im Eigentum, die Haushalte sind im Schnitt eher klein, und die Wohnflächen fallen großzügig aus. Mit durchschnittlich knapp 98 Quadratmetern pro Wohnung und etwa 64 Quadratmetern pro Kopf fühlt sich Wohnen hier nicht eng an. Dazu passt auch das insgesamt ruhige Wohnumfeld mit einem Altersdurchschnitt von rund 48 Jahren.**

#### **Fakts:**

**-Bundesland: Bayern, Unterfranken**

**-Kreuzwertheim hat ca. 3.850 Einwohner.**

**-Orte in der Umgebung:**

**Wertheim ( 2km ), Würzburg ( 35 km ), Marktheidenfeld ( 14 km ), Frankfurt ( 90 km ), Aschaffenburg ( 49 km ).**

**- Autobahn BAB A3: Anschlussstelle Marktheidenfeld ( 5 km )**

**- Bahnhof: Stadt Wertheim**

**- Bundesstraße B8: Aschaffenburg - Würzburg**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*" Wohnen auf dem Lande mit viel Platz und Garten, aber in Stadtnähe - Was will man mehr ? "*  
*Hier wohnst du angenehm ruhig und trotzdem so, dass der Alltag entspannt läuft. Die Umgebung ist eher kleinteilig und nachbarschaftlich geprägt, mit viel Luft zwischen den Häusern und kurzen Wegen ins Grüne. Perfekt, wenn du nach Feierabend gern einfach rausgehst, eine Runde drehst oder am Wochenende spontan Natur statt Trubel willst.*

*Für die Basics ist gesorgt: Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich in der näheren Umgebung erledigen, und auch Sport und Freizeit kommen nicht zu kurz. Wer gern flexibel bleibt, profitiert von einer soliden Anbindung mit Bus und Bahn in erreichbarer Nähe sowie guten Optionen, vieles zu Fuß oder mit dem Rad zu machen.*

*Die Gegend wirkt bodenständig und stabil: Rund die Hälfte der Haushalte wohnt im Eigentum, die Haushalte sind im Schnitt eher klein, und die Wohnflächen fallen großzügig aus. Mit durchschnittlich knapp 98 Quadratmetern pro Wohnung und etwa 64 Quadratmetern pro Kopf fühlt sich Wohnen hier nicht eng an. Dazu passt auch das insgesamt ruhige Wohnumfeld mit einem Altersdurchschnitt von rund 48 Jahren.*

*Unterm Strich eine Lage, die dir Alltagstauglichkeit, Ruhe und Natur gut kombiniert, ohne dass du dich abgehängt fühlst.*

## Ausstattung

*- Raumaufteilung:*

*EG: Flur/ Diele, 2x Bäder, Gäste WC, Küche mit EBK ( inklusive ), Wohn-Esszimmer mit Kamin, Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.*

*WFL - 165 m<sup>2</sup> mit EG 105 m<sup>2</sup> und DG 60 m<sup>2</sup>*

*DG: Treppenaufgang, Gästezimmer, WC, Küche, Schlafzimmer mit Balkon, Wohnzimmer oder Schlafzimmer.*

*Ein Dachboden ist auch noch vorhanden.*

*KELLER: Sauna mit Nasszelle, Zugang zum Garten, 2x Kellerräume, Heizungsraum, Öltanks. Der Keller ist ein Sandsteinkeller.*

*Böden: Die Böden sind in den Nasszellen und im WC aus Fliesen und ansonsten aus Laminat, PVC oder Echtholzparkett.*

*Fenster: Doppelverglast und aus Holz mit Rollläden.*

*INFO: Eine Renovierungs- und Modernisierungsliste kann separat angefordert werden.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit ADRESSE und RUFNUMMER an.***

***Ihr Ansprechpartner bei FALC Immobilien Aschaffenburg / Obernburg, Römerstr.46, 63785 Obernburg ist Herr Frank Bablick.***

***Es können nur Kontaktanfragen beantwortet werden die vollständig ausgefüllt sind. Gerne können Sie uns auch nach Rücksprache in unserem Büro in Obernburg besuchen. Eine Online-Anfrage ist jedoch immer nötig.***

***Alle Angaben erhalten wir von Dritten, insbesondere Angaben über Fläche/ m<sup>2</sup> und Zustand und objektbezogene Daten. Eine eigene Haftung auf Richtigkeit und Vollständigkeit wird daher ausgeschlossen. Alle Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen Ihnen als Interessent um einen ersten Eindruck zu bekommen. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenabschluss, Irrtum und Auslassungen bleiben uns vorbehalten.***

***Unser Exposé ist nur für Sie bestimmt und eine Weitergabe an Dritte inklusive aller Informationen ist unzulässig bzw. nur nach Rücksprache mit uns gestattet. Das Objekt befindet sich im Alleinauftrag.***

***ENERGIEAUSWEIS: B, BJ 1935 - 1967 Anbau, BJ Heizung 1995, Öl, 324 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), H. Provision: 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis von Käufer und Verkäufer nach Zuschlag oder der not. Beurkundung.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

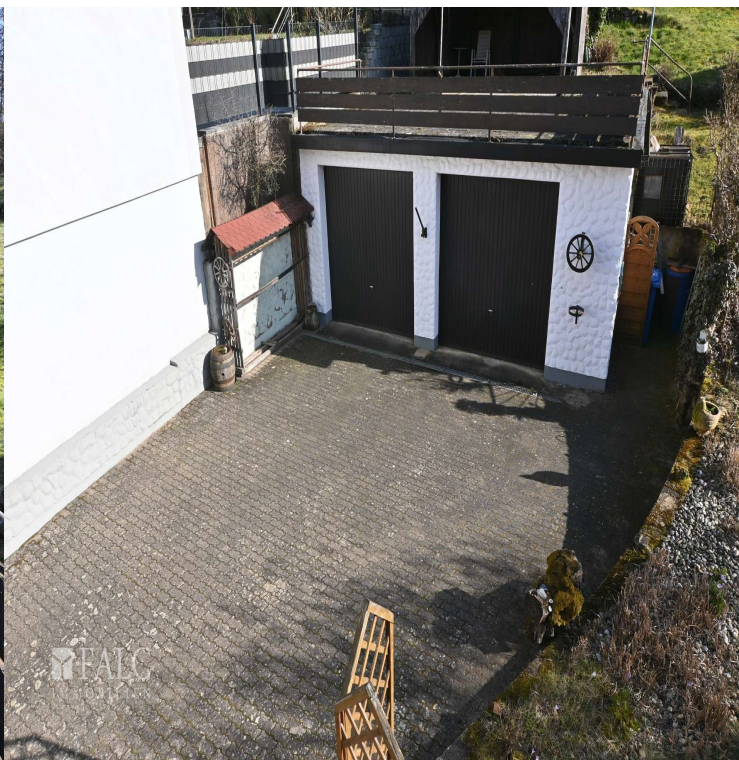
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

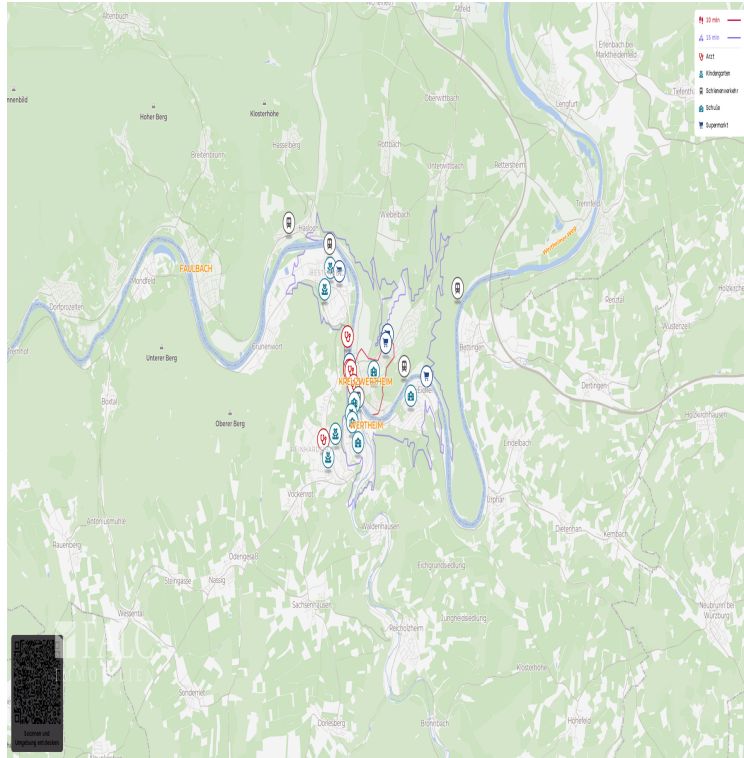


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)