

Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

# Ideal für Anleger oder Selbstnutzer - zwei Häuser auf einem Grundstück

Número de propiedad: 24009044



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

PRECIO DE COMPRA: 490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 421 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	24009044	Precio de compra	490.000 EUR
Superficie habitable	ca. 280 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	13	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	7	Características	Terraza, Sauna, Balcón
Baños	5		
Año de construcción	1963		

Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	325.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.11.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

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

Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Una primera impresión

Willkommen in Wöllstadt / Ober-Wöllstadt! Diese besondere Immobilie bietet Ihnen zwei Wohngebäude auf einem Grundstück – eine vielseitige Investitionsmöglichkeit oder der perfekte Ort für mehrere Generationen unter einem Dach. Das Vorderhaus dieser Immobilie präsentiert sich als solides Mehrfamilienhaus mit vier eigenständigen Wohneinheiten und einer gesamten Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>. Die Einheiten verteilen sich auf insgesamt 8 Zimmer sowie separate Küchen und Bäder. Derzeit sind alle Wohnungen vermietet und erwirtschaften eine monatliche Kaltmiete von insgesamt 1.400 €. Drei der Wohneinheiten werden durch Stromheizungen beheizt, während eine Wohnung über einen gemütlichen Pellet-Ofen verfügt. Die langjährigen Mietverhältnisse unterstreichen den Wert des Vorderhauses als stabiles Anlageobjekt innerhalb dieser Immobilie. Das Hinterhaus, ebenfalls in massiver Bauweise errichtet, bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt fünf Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Der derzeitige Leerstand und der sanierungsbedürftige Zustand eröffnen Ihnen umfassende Gestaltungsmöglichkeiten – ideal, um die Raumaufteilung und Ausstattung nach individuellen Vorstellungen zu modernisieren. Eine Öl-Heizung aus dem Jahr 2011 ist bereits vorhanden. Zum Hinterhaus gehören zudem eine großzügige Garage, zwei separate Lagerräume sowie eine Waschküche mit angrenzender Sauna, was den Wohnkomfort und die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich erweitert. Aufteilung: Vorderhaus: Erdgeschoss: Wohnung 1: ( 2ZKB) - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küche - Badezimmer Wohnung 2: ( 3ZKB Maisonette) - Wohnzimmer - Küche - Schlafzimmer - Arbeitszimmer mit angrenzendem Balkon - Badezimmer 1. Obergeschoss: Wohnung 3: ( 1ZKB) - Wohn/Essbereich mit angrenzender Terrasse - Badezimmer - Abstellraum Dachgeschoss: Wohnung 4: ( 2ZKB) - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Badezimmer - Küche Hinterhaus: Erdgeschoss: - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Waschküche - Wc - Sauna - Heizungsraum 1. Obergeschoss: - Schlafzimmer - großzügiger Wohn/Essbereich - Arbeitszimmer - Badezimmer - Küche - Terrasse - Abstellraum - Garage



Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 325.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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