Wölfersheim / Geisenheim

Zwei Häuser auf einem Grundstück - Vielseitiges Ensemble in Seenähe

Número de propiedad: 24009043

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 338 m^2 • HABITACIONES: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.159 m^2

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

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

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

De un vistazo

Número de propiedad	24009043
Superficie habitable	ca. 338 m²
Habitaciones	16
Baños	5
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	495.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	30.11.2033
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	312.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La propiedad

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La propiedad

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La propiedad

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La propiedad

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La propiedad

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La propiedad

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La propiedad

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Una primera impresión

Zum Verkauf steht diese besondere Immobilie in ruhiger und angenehmer Wohnlage von Wölfersheim/Geisenheim.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Wohngebäude und eine Garage, welche Ihnen vielseitige Nutzungs- und Investitionsmöglichkeiten bieten. Ideal für mehrere Generationen unter einem Dach.

Im Haupthaus verteilen sich 13 Zimmer auf 265qm Wohnfläche. Eine großzügige Küche, ein Badezimmer und drei weitere WCs mit Dusch- oder Bademöglichkeiten gehören ebenfalls dazu.
Das im Jahr 1965 errichtete Gebäude verfügt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023. Ebenfalls wurde im Jahr 2023 die obere Geschossdecke gedämmt.

Im Erdgeschoss des Nebenhauses erwartet Sie eine gepflegte Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche und ein lichtdurchflutetes Büro mit Austritt zu einer Terrasse.
Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei praktisch geschnittene Räume, die genügend Freiheit zur individuellen Gestaltung lassen.

Ein angrenzender Garten mit Gartenhäuschen bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien oder zum Entspannen.

Das 1.159qm große Grundstück liegt fußläufig nur fünf Minuten vom Wölfersheimer See entfernt und ist somit der perfekte Ort für Naturliebhaber.

Die Immobilie kann ab sofort leerstehend übernommen werden.

Aufteilung:

Haupthaus (Erdgeschoss):
- Eingangsbereich
- 8 Zimmer
- Küche mit Speisekammer
- Teeküche
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- 2 WCs mit Dusch- oder Bademöglichkeiten
- Waschraum
- Hauswirtschaftsraum

Haupthaus (Obergeschoss):
- Diele
- 5 Zimmer
- WC mit Dusche

Nebenhaus (Erdgeschoss):
- Diele
- Büro mit Austritt auf die Terrasse
- Badezimmer mit Dusche
- Küche

Nebenhaus (Obergeschoss):
- 2 Zimmer

Sonstiges:
- Garage
- 1 PkW-Stellplatz
- Heizungskeller
- Gartenhaus

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Todo sobre la ubicación

Geisenheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Wölfersheim im Wetteraukreis. Diese liegt ca. 40 km von Frankfurt entfernt.

Die Gemeinde bietet eine musikbezogene Haupt-/ und Realschule mit Förderstufe, eine Grundschule (auch für behinderte Kinder) und seit 2009 einen Gymnasialschulzweig. Ein Eltern-Kind-Verein und einige Kindertagesstätte sind auch gegeben. Diverse Vereine sowie Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten machen Wölfersheim auch für die ganze Familie attraktiv.

Zur Erholung liegen die Wetterauer Seenplatte, der Niddastausee und der Vogelsberg nicht weit entfernt. Friedberg, Bad Nauheim und Hungen sind nur ein paar der Nachbargemeinden.

Verkehrsanbindung:

Die Immobilie ist mit 2km Entfernung zur Autobahnauffahrt der A45 unter Anderem hervorragend an Hanau, Frankfurt und Gießen angebunden.
Geisenheim ist durch eine Busverbindung sehr gut mit Wölfersheim verbunden. Vom dort gelegenen Regionalbahnhof erreicht man bequem mit dem Zug Friedberg und mit dem Bus die Orte Butzbach und Beienheim. Von Butzbach und Friedberg besteht eine direkte Zugverbindung nach Frankfurt am Main.

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 312.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim
Tel.: +49 6032 - 92 526 0
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com