

Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

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

CODE DU BIEN: 24009044



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

PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 421 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24009044	Prix d'achat	490.000 EUR
Surface habitable	ca. 280 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	13	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	7	Aménagement	Terrasse, Sauna, Balcon
Salles de bains	5		
Année de construction	1963		

CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	325.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.11.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## La propriété

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

**CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt**

## Une première impression

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

CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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