

Wölfersheim / Geisenheim

## Zwei Häuser auf einem Grundstück - Vielseitiges Ensemble in Seenähe

????????? ??????????: 24009043



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 338 m<sup>2</sup> • ??????: 16 • ?????? ????: 1.159 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ??? ??????

|                   |                                                     |                   |                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????? | 24009043                                            | ????? ???????     | 495.000 EUR                                                                           |
| ??????????        | ca. 338 m²                                          | ??????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????          | 16                                                  |                   |                                                                                       |
| ????????          | 5                                                   |                   |                                                                                       |
| ????? ??????????? | 1965                                                |                   |                                                                                       |
| ????? ??????????? | 1 x ???????????<br>????? ???????????,<br>1 x ?????? | ????? ??????????? | 2023                                                                                  |
|                   |                                                     | ????????          | ??????                                                                                |
|                   |                                                     | ??????????        |                                                                                       |
|                   |                                                     | ??????            | ???????, ?????,<br>??????????????<br>???????                                          |

??????? ?????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?????????????? ???????????

|                                              |                           |                                                                         |                |
|----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                     | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>???????????                                        | BEDARF         |
| ???? ???????????                             | ??????? ???????<br>?????? | ??????? ???????<br>???????????                                          | 312.90 kWh/m²a |
| ???????????<br>???????????????<br>??????? ?? | 30.11.2033                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                               | H              |
| ???? ???????????                             | ???????????               | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>??????????????? | 2023           |

???????? ??????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ?????????





???????? ??: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????



???????? ???????? : 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ????????





???????? ??: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????





???????? ??: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????



???????? ?????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????





??????? ???????? : 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ?????????

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)



??????? ???????? : 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## ??? ?????? ?????????

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

??????? ???????? : 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 312.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.



???????? ??????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)