Wölfersheim / Geisenheim

Zwei Häuser auf einem Grundstück - Vielseitiges Ensemble in Seenähe

Property ID: 24009043

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 338 m^2 • **ROOMS:** 16 • **LAND AREA:** 1.159 m^2

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

At a glance

Property ID	24009043
Living Space	ca. 338 m²
Rooms	16
Bathrooms	5
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	30.11.2033
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	312.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property

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

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

A first impression

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

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

All about the location

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.

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Other information

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.

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andrea Kalle & Marc Kalle

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com