

Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

Ideal für Anleger oder Selbstnutzer - zwei Häuser auf einem Grundstück

Property ID: 24009044



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 421 m²

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

At a glance

Property ID	24009044
Living Space	ca. 280 m²
Rooms	13
Bedrooms	7
Bathrooms	5
Year of construction	1963

Purchase Price	490.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Sauna, Balcony

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	04.11.2034
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	325.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

The property



Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

The property



Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

The property



Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

The property



Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

The property



Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

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: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

A first 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 m². 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 m² 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

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 325.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

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