

Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

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

????????? ??????????: 24009044



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

???? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 280 m<sup>2</sup> • ?????????: 13 • ??????? ??: 421 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

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

???????? ??????????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24009044	????? ???????	490.000 EUR
????????????	ca. 280 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????	13		
???????????? ???	7		
??????????			
??????????	5	?????????	???????
????? ?????????????	1963	?????????????	
		?????????	?????????, ???????, ?????????

???????? ??????????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	325.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2011

???????? ??????????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

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

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

???????? ??????????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

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

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.

???????? ??????????: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

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

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

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

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

???? ?????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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