

Wächtersbach

Modernisiertes ZWEIFAMILIENHAUS mit ausbaufähigem Dachgeschoss - zentrale Lage

CODICE OGGETTO: 22297039

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 594.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 249,25 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 919 m²

CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22297039
Superficie netta	ca. 249,25 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	594.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 46 m ²
Superficie affittabile	ca. 249 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	73.89 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.02.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

La proprietà



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0

www.von-poll.com/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0

www.von-poll.com/buedingen
buedingen@von-poll.com

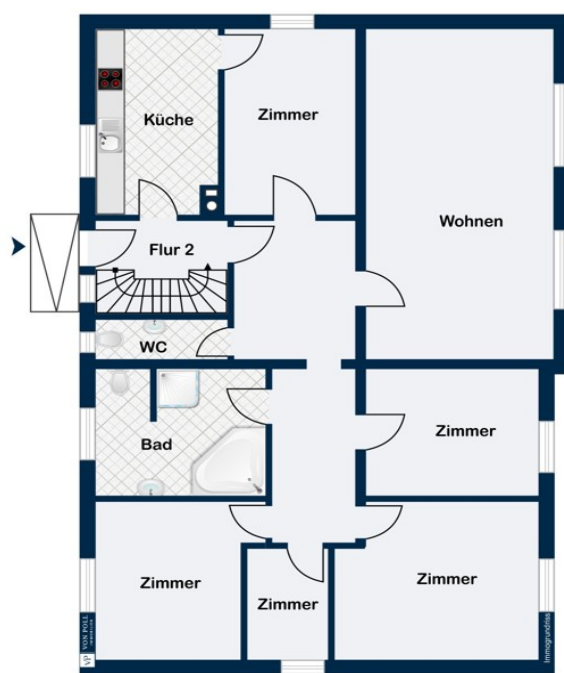
Hier sind wir für Sie tätig


www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Planimetrie





Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in der Stadt Wächtersbach, das im Jahr 1971 massiv gebaut wurde. Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 249 m², verteilt auf insgesamt 10 Zimmer und 2 Badezimmer. Das dazugehörige Grundstück erstreckt sich über ca. 919 m² und bietet reichlich Platz für Freizeitaktivitäten im Freien.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt. Die Wohnung im Untergeschoss ist derzeit vermietet, was künftigen Eigentümern eine regelmäßige Einnahmequelle sichert. Die Wohnung im Obergeschoss ist großzügig bemessen und eignet sich hervorragend als Lebensmittelpunkt für eine Familie. Dies ermöglicht die ideale Kombination aus Eigenheim und Kapitalertrag.

Die Immobilie wurde im Jahr 2013 umfassend modernisiert. Dazu gehören unter anderem 2-fachverglaste Kunststofffenster sowie eine Außendämmung, die für eine nachhaltige Energieeffizienz sorgt. Die Heizung erfolgt über Fernwärme, was zu einer umweltfreundlicheren Energieversorgung beiträgt. Die Dacheindeckung wurde ebenfalls 2013 durchgeführt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist möglich und könnte die Wohnfläche noch weiter erhöhen.

Die Innenausstattung umfasst pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat. Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne bieten Komfort und Funktionalität. Elektrische Rollläden runden die zeitgemäße Ausstattung ab.

Das Grundstück bietet zusätzlich einen großzügigen Hof, der ausreichend Platz zum Abstellen von Autos bietet.

Die Lage in Wächtersbach Stadt kombiniert eine gute Verkehrsanbindung mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Dettagli dei servizi

ZWEIFAMILIENHAUS, Baujahr 1971, Massivbauweise

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich
- 2-fachverglaste Kunststofffenster aus 2013
- elektrische Rollläden
- Fernwärme
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- Außendämmung aus 2013
- Dacheindeckung in 2013
- großzügiger Hof zum Abstellen der Autos

CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Tutto sulla posizione

Die Stadt Wächtersbach mit seinen Stadtteilen Aufenau, Hesseldorf, Leisenwald, Neudorf, Waldensberg, Weilers und Wittgenborn, liegt direkt an der Autobahn 66 zwischen Frankfurt und Fulda. Wächtersbach verfügt über einen Bahnhof von dem aus im 30-minütigen Takt Züge nach Frankfurt oder Fulda verkehren. Ein schönes Städtchen zwischen Spessart und Vogelsberg, mit sehr schönen Möglichkeiten zum Wandern.

Wächtersbach besitzt eine kleine Altstadt mit einem ehemaligen Wasserschloss, welches z.Zt. saniert wird und im Anschluss die Stadtverwaltung beherbergen soll. Im angrenzenden öffentlichen Schlosspark befindet sich ein großer Spielplatz und ein Ententeich. Für Familien ist die Stadt Wächtersbach ideal, da es mehrere Kindergärten, eine Grundschule, sowie eine Gesamtschule bis zur Jahrgangsstufe 10 gibt.

In der Altstadt finden Sie kleine charmante Restaurants, ein Café und das Heimatmuseum. In der Innenstadt befinden sich kleine Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf und eine Eisdiele. Bei der ärztlichen Versorgung ist mit einer chirurgischen Ambulanz, einem Orthopäden, Kinderarzt, Kieferorthopäde, mehreren allgem. Ärzten, Zahnärzten und Apotheken alles abgedeckt.

Auf der sogenannten „grünen Wiese“, haben sich viele Märkte und eine Bäckerei mit Café angesiedelt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Messegelände, auf dem jedes Jahr die Messe Wächtersbach – eine Verbrauchermesse – stattfindet.

Im Industriegebiet befinden sich viele große Firmen, u.a. zwei Autohändler, ein Fitnesscenter, diverse Verbrauchermärkte, eine Tankstelle, diverse Verbrauchermärkte, ein Baumarkt, eine Schreinerei und eine Moschee.

CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 73.89 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

CODICE OGGETTO: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 6052 - 60 598 0

E-Mail: bad.orb@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com