

Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

# ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE MIT POTENZIAL

Objektnummer: 26297010



KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 378,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 418 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26297010	Kaufpreis	440.000 EUR
Wohnfläche	ca. 378,7 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	13	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	10	Nutzfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Vermietbare Fläche	ca. 534 m <sup>2</sup>
Baujahr	1950	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	4 x Freiplatz		

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	180.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.10.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Oberer Main-Kinzig-Kreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0  
[www.von-poll/bad-orb](http://www.von-poll/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

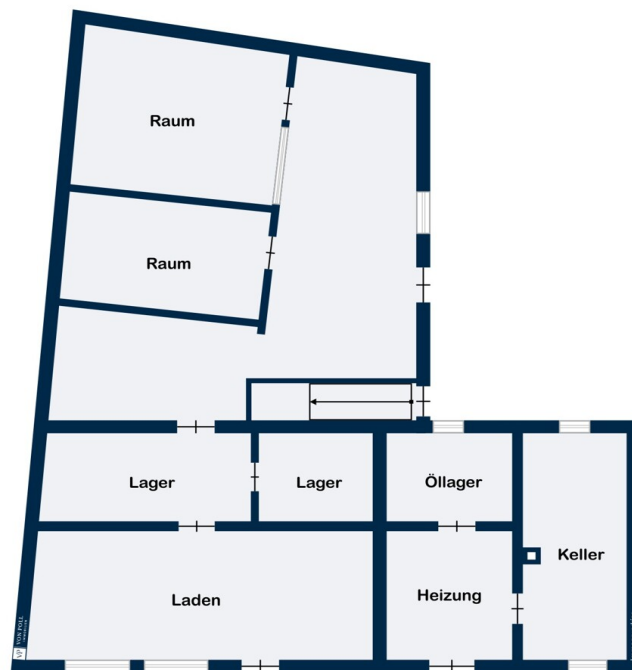
Östlicher Wetteraukreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0  
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1950, das sich auf einem ca. 418 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Die Immobilie besticht durch ihre umfangreiche Raumaufteilung mit insgesamt 13 Zimmern, darunter 10 Schlafräume und 4 Badezimmer, die sich in 4 getrennte Wohnungen aufteilen. Dadurch bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der vorhandene Bodenbelag variiert innerhalb der Immobilie und besteht aus Fliesen, Teppich, PVC sowie Laminat. Die Fenster setzen sich aus verschiedenen Varianten zusammen: Es finden sich sowohl 2-fach verglaste Holzfenster als auch 2-fach verglaste Kunststofffenster. Vereinzelt wurden bereits 3-fach verglaste Kunststofffenster eingesetzt, die für zusätzlichen Wärme- und Schallschutz sorgen. Zur Verdunkelung und als Sichtschutz stehen Ihnen manuelle Rollläden zur Verfügung.

Die Heizung erfolgt zentral über eine Viessmann Öl-Heizung. Für die Heizversorgung stehen insgesamt vier großzügige Öltanks mit jeweils 2.000 Litern Fassungsvermögen bereit, sodass auch in kühleren Monaten für kontinuierliche Wärme gesorgt ist. Ein Austausch wäre in den nächsten Jahren allerdings empfohlen.

Die Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet, die Raum für eine funktionale Nutzung bietet. Darüber hinaus stehen vereinzelt Einbauschränke zur Verfügung, die praktischen Stauraum innerhalb der Wohnbereiche schaffen. Je nach Absprache kann optional vorhandenes Mobiliar übernommen werden, was flexiblen Bedürfnissen potenzieller Käufer entgegenkommt.

Die Immobilie ermöglicht eine flexible Nutzung und erleichtert das Zusammenleben mehrerer Personen im Haus. Dank der vorhandenen Ausstattung und der grundlegenden Gebäudestruktur haben Sie die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Plänen und Anforderungen zu modernisieren.

Nutzen Sie diese Möglichkeit, ein Mehrparteienhaus mit großem Potenzial zu erwerben und Ihren eigenen Vorstellungen entsprechend zu gestalten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

## **Ausstattung und Details**

- **Bodenbelag: Fliesen, Teppich, PVC, Laminat**
- **2-fach verglaste Holzfenster**
- **2-fach verglaste Kunststofffenster**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster (vereinzelt)**
- **mauelle Rollläden**
- **Einbauküchen**
- **Einbauschränke**
- **Öl Heizung Viessmann**
- **Öl Tanks 4 x 2.000 Liter**
- **Mobiliar nach Absprache**

**Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

## **Alles zum Standort**

### **Wächtersbach**

**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 saniert wurde. Das Schloss beherbergt nun die Stadtverwaltung, ein Brautmodengeschäft und ein Restaurant. 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.**

**Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Catherine Fehr**

---

**Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb**

**Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0**

**E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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