

Wölfersheim / Geisenheim

## Zwei Häuser auf einem Grundstück – flexibel nutzbar und nah am See

*Objektnummer: 24009043*



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

**KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 338 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 1.159 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24009043	Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 338 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	16	Bauweise	Massiv
Badezimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1965		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	312.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.11.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses besondere Angebot umfasst zwei Häuser auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.159 m<sup>2</sup> in ruhiger, gewachsener Wohnlage in Seenähe von Wölfersheim/Geisenheim. Die beiden Wohnhäuser bieten eine Gesamtwohnfläche von etwa 338 m<sup>2</sup> und zeichnen sich durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten aus – ideal für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung.

Die 16 Zimmer verteilen sich optimal auf die beiden Gebäude: Jedes Haus verfügt über einen eigenen Eingang, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Insgesamt sorgen fünf Badezimmer für den notwendigen Komfort und verhindern morgendlichen Andrang. Die Raumaufteilung erlaubt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Teil der Wohnräume ist renovierungsbedürftig, sodass den zukünftigen Eigentümern vielfältige Optionen zur Modernisierung und zur Anpassung an persönliche Vorlieben offenstehen.

Das im Jahr 1965 errichtete Gebäude verfügt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023. Ebenfalls wurde im Jahr 2023 die obere Geschossdecke gedämmt.

Das weitläufige Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Hobbygärtner oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Der grosse Garten sowie Terrassenbereich laden im Sommer zum Verweilen im Freien ein. Neben dem Hauptgebäude und dem Nebengebäude steht weiterer Stauraum, beispielsweise in Form von Garage oder Gartenhaus, zur Verfügung.

Die Immobilie kann ab sofort leerstehend übernommen werden.

**Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 312.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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