

Wächtersbach

KAPITALANLAGE MIT ZUKUNFT - WOHNEN UND GEWERBE KOMBINIERT

Objektnummer: 25297011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 748.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 299,25 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.392 m²

Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

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

Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25297011
Wohnfläche	ca. 299,25 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1973

Kaufpreis	748.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 219 m ²
Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergiebedarf	167.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

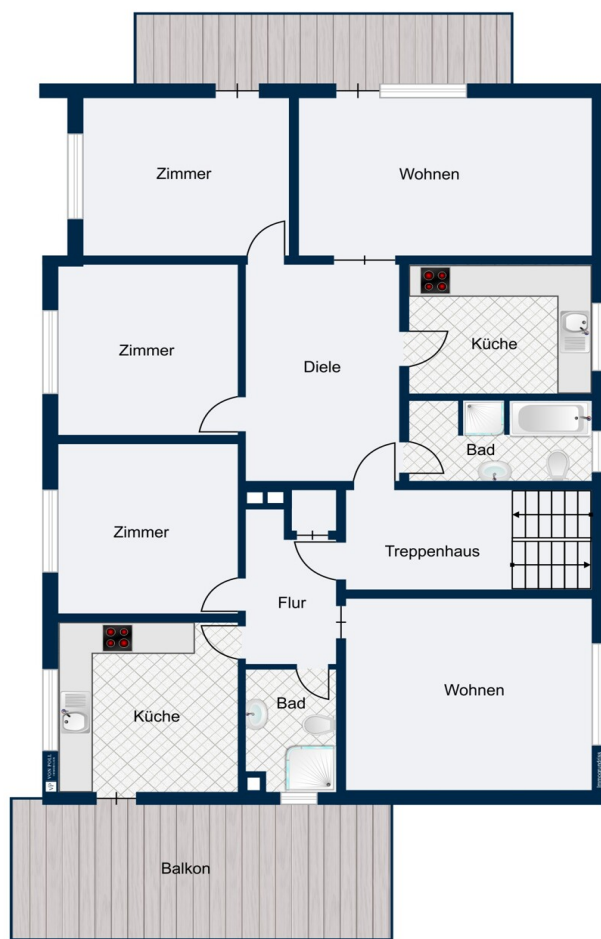
T.: 06052 - 60 598 0

www.von-poll.com

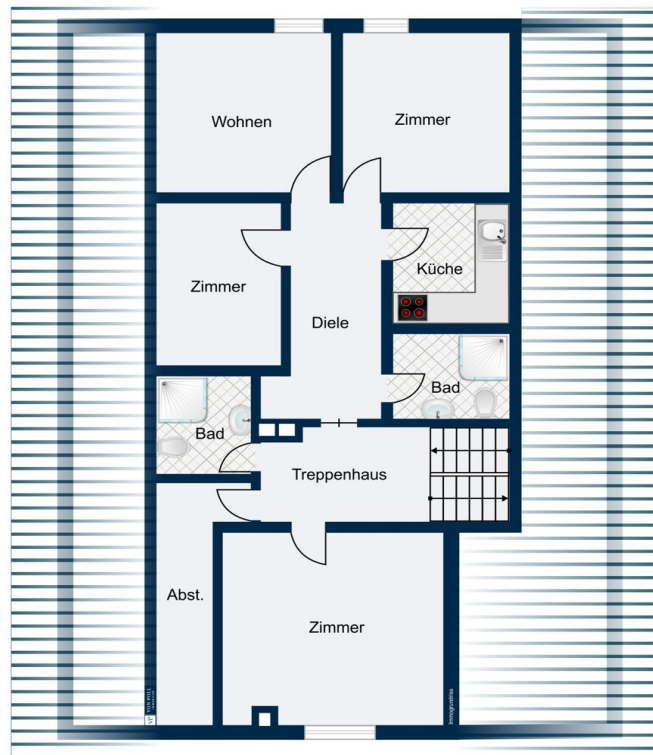
Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

Grundrisse





Obergeschoss



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: 25297011 - 63607 Wächtersbach

Ein erster Eindruck

In einer attraktiven Wohngegend präsentiert sich dieses geräumige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1973. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1392 m² bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch ihre solide Bausubstanz sowie durchdachte Raumaufteilung.

Das Gebäude erstreckt sich über insgesamt drei Etagen und bietet insgesamt 9 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Die Ausstattung ist von normaler Qualität und eignet sich für zahlreiche Wohn- und Arbeitskonzepte. Ein zentrales Treppenhaus verbindet die einzelnen Ebenen miteinander, wobei der nachträglich installierte Treppenlift sowohl Komfort als auch Barrierefreiheit gewährleistet.

Aktuell unterteilt sich das Objekt in drei Wohneinheiten und eine Gewerbefläche. Zwei Wohnungen sind bereits vermietet und ermöglichen dem künftigen Eigentümer eine sofortige Einnahmenerzielung. Die dritte Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin selbst bewohnt und überzeugt durch den durchdachten Grundriss sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Neben den Wohnbereichen befinden sich im Haus eine Werkstatt und eine große Halle auf dem Grundstück, die derzeit ebenfalls vermietet sind. Hier bietet sich die Gelegenheit, weiterhin stabile Mieteinnahmen zu generieren oder die Fläche bei Bedarf später eigenen gewerblichen oder privaten Zwecken zuzuführen.

Eine weitere Besonderheit des Anwesens ist die vorhandene Bürofläche, die nach einer Renovierung flexibel nutzbar wird. Sie eignet sich ideal für Freiberufler, Dienstleister oder als Ergänzung zum bestehenden Wohnangebot, etwa als Home-Office oder Büro für Selbstständige.

Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Potenziale – etwa für einen Gartenbereich, Außenstellplätze oder weitere Nutzungsmöglichkeiten nach Absprache mit den zuständigen Behörden. Die Lage des Hauses gewährleistet eine gute Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in bequemer Nähe.

Insgesamt bildet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine interessante Kombination aus vermieteten Einheiten, Eigennutz und gewerblichem Potenzial. Es eignet sich sowohl für Kapitalanleger, die Wert auf kontinuierliche Einkünfte legen, als auch für Käufer, die flexibel wohnen und arbeiten möchten. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere

Informationen oder eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Objektes überzeugen.

Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

Ausstattung und Details

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS,

Baujahr 1973, Massivbauweise, nicht unterkellert

- drei abgeschlossene Wohneinheiten
- Bürofläche
- gewerbliche Fläche, derzeit als Werkstatt genutzt
- doppelverglaste Holz- Fenster
- manuelle Rollläden an den Fenstern
- Kachelofen
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, PVC, Teppich
- Fernwärme
- zwei Balkone
- Garage
- große Halle

Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

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: 25297011 - 63607 Wächtersbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25297011 - 63607 Wächtersbach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com