

Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

# GROBZÜGIGES FAMILIENLEBEN MIT TECHNIK- KOMFORT

Objektnummer: 26297013



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 553 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

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

Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26297013	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170,37 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1991		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	109.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

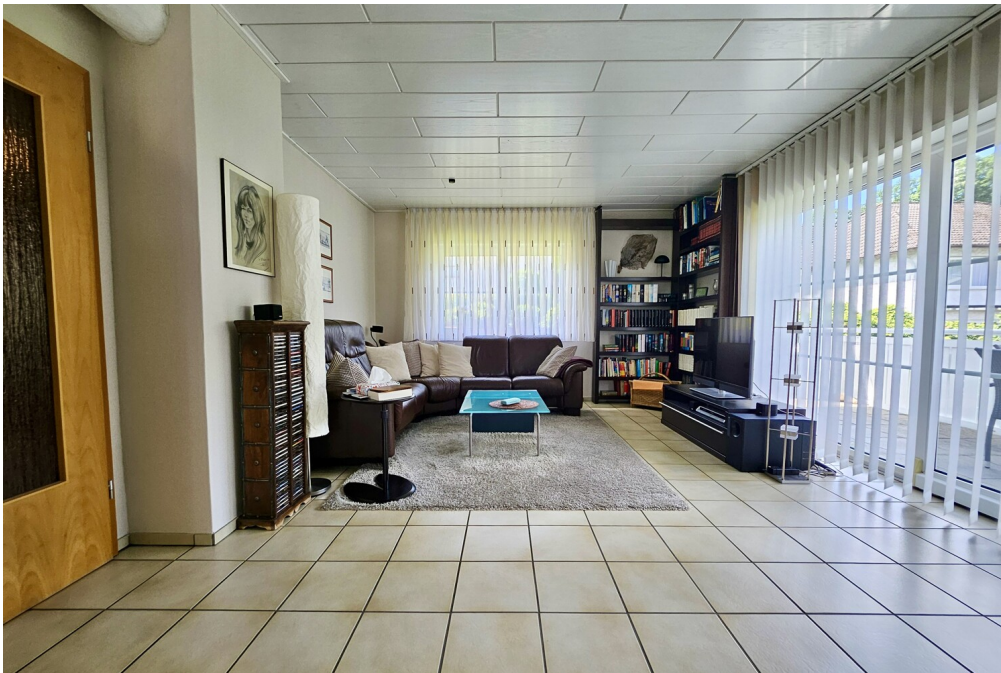
Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

## 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)

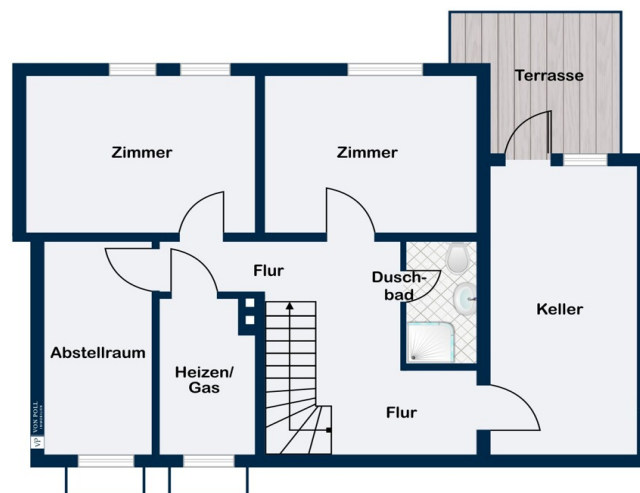
HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



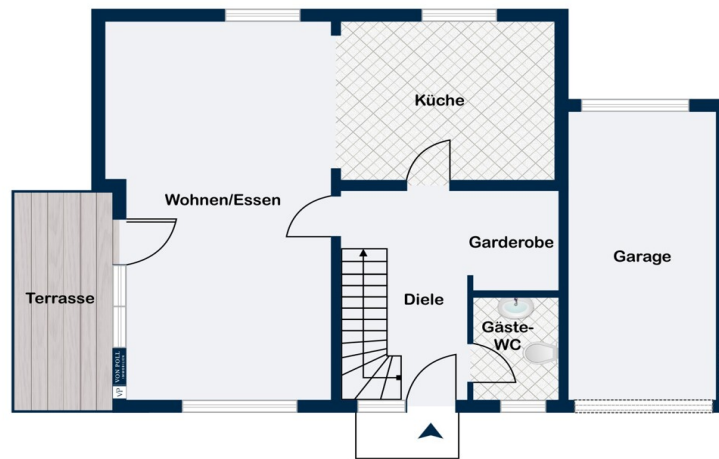
Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

## Grundrisse

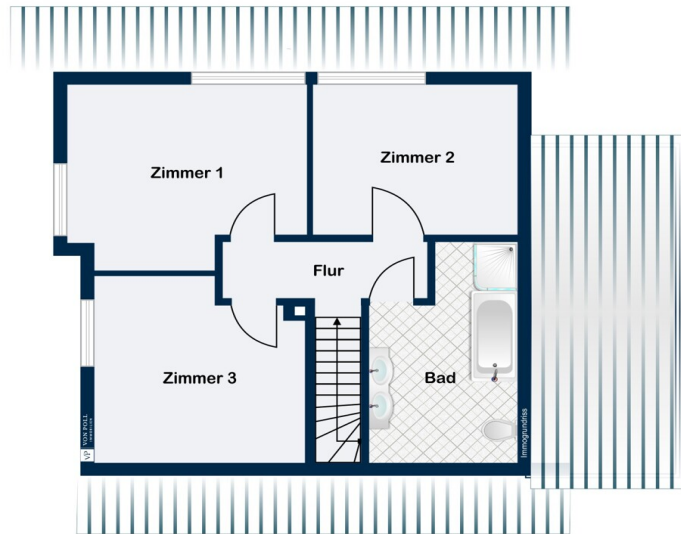
Untergeschoss



## Erdgeschoss



## Obergeschoss



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: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1991 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und einer ausreichenden Grundstücksfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus.

Die insgesamt sechs Zimmer sind vielseitig nutzbar und bieten mit fünf Schlafzimmern und zwei Badezimmern flexible Möglichkeiten für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Ob Arbeiten, Rückzugsorte, Kinderzimmer oder Gästezimmer – diese Räume lassen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten.

Der gemauerte Kachelofen schafft eine angenehme Atmosphäre und ergänzt die Zentralheizung um ein echtes Highlight an kühlen Tagen. Auch in Sachen Ausstattung setzt dieses Haus Akzente: Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet ausreichend Stauraum sowie moderne Elektrogeräte. Eine praktische Garderobe ergänzt das Angebot.

Die Immobilie bietet mit einer Garage samt elektrischem Tor und einer Wallbox ideale Voraussetzungen für die Unterbringung und das Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Zusätzlich garantiert das vorhandene Notstromaggregat Versorgungssicherheit, sollte es zu einem Stromausfall kommen.

Ein weiterer Vorteil ist die eigene Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage), die nachhaltige Stromerzeugung ermöglicht und somit einen Beitrag zur Senkung der Energiekosten leistet.

Das gepflegte Gesamtbild der Immobilie sowie die hochwertigen Ausstattungsdetails bieten ein einladendes Zuhause, das modernen Ansprüchen an Komfort und Technik gerecht wird.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus Ihnen bietet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Highlights dieser Immobilie vor Ort.

**Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau**

## **Ausstattung und Details**

- **Bodenbeläge: Fliesen, Teppich**
- **2-fach verglaste Kunststofffenster**
- **manuelle Rollläden an den Fenster**
- **elektrische Rollläden an der großen Fensterfront im Wohnbereich**
- **Einbauküche**
- **Garderobe**
- **gemauerter Kachelofen**
- **elektrische Markise**
- **teilweise Fliegengitter an den Fenstern**
- **Notstromaggregat für das Haus**
- **Garage mit elektrischem Tor**
- **Wallbox**
- **PV- Anlage**

**Objektnummer: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau**

## **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: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau**

## **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 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: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau**

## **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)**