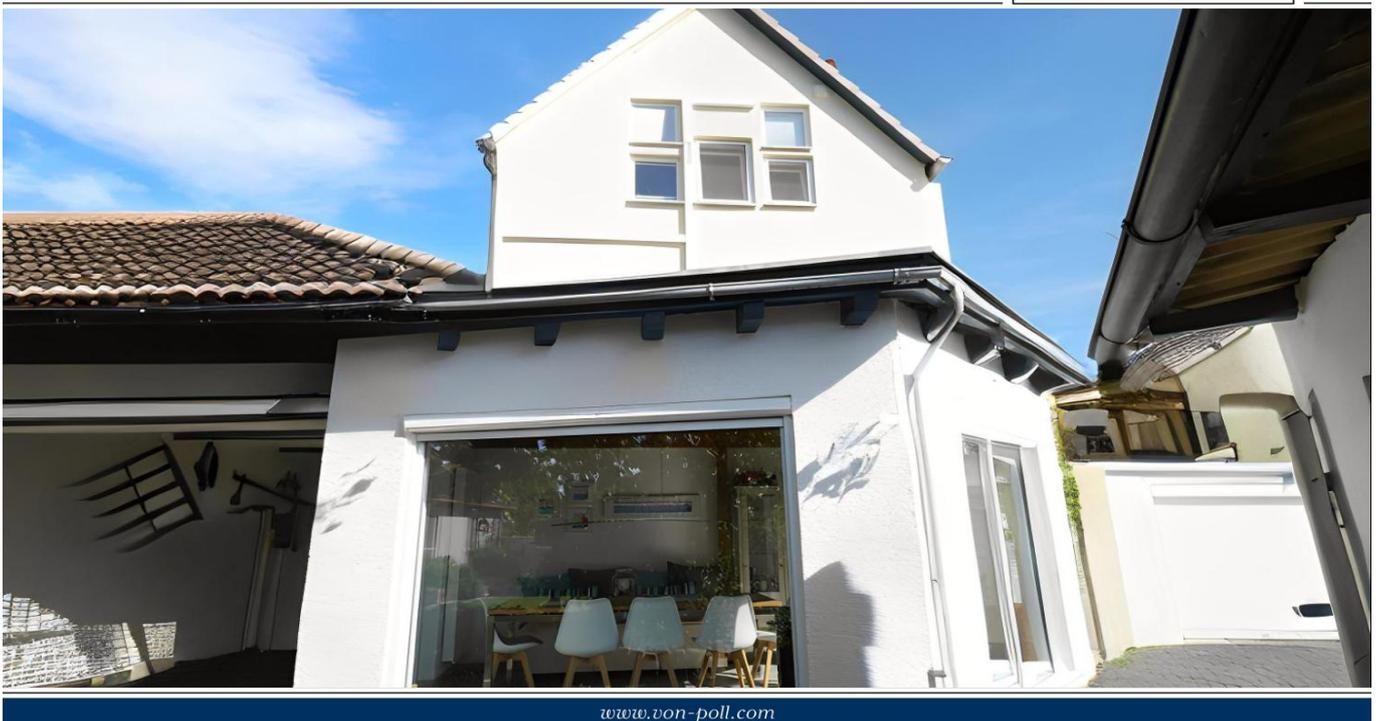


Wölfersheim / Berstadt

# Historische Hofreite mit großzügigen Räumen und Gartenparadies

Objektnummer: 25009031



KAUFPREIS: 478.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 486 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25009031
Wohnfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	478.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



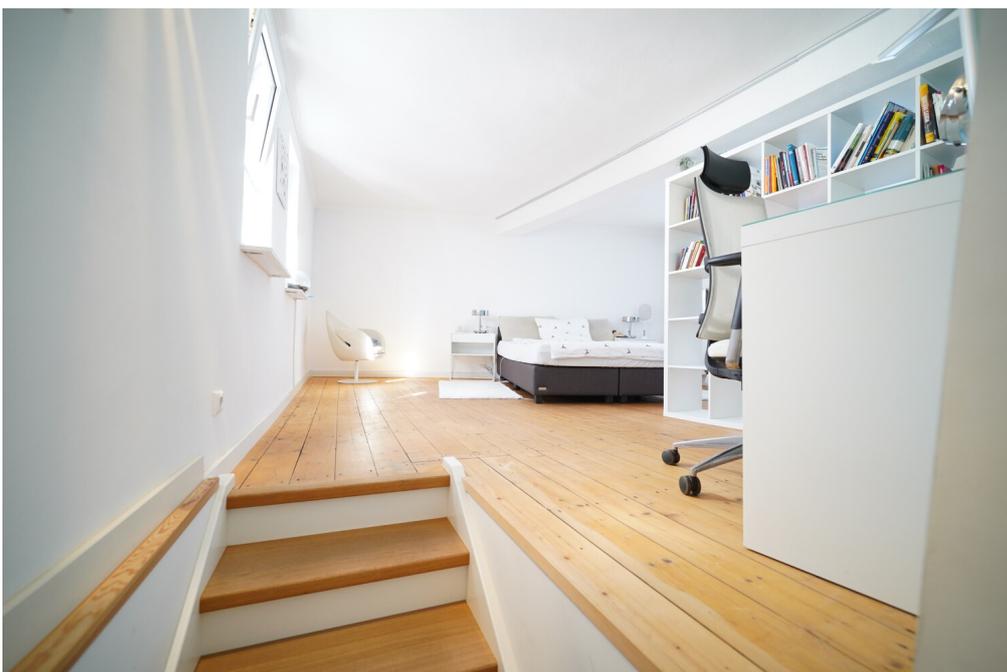
Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



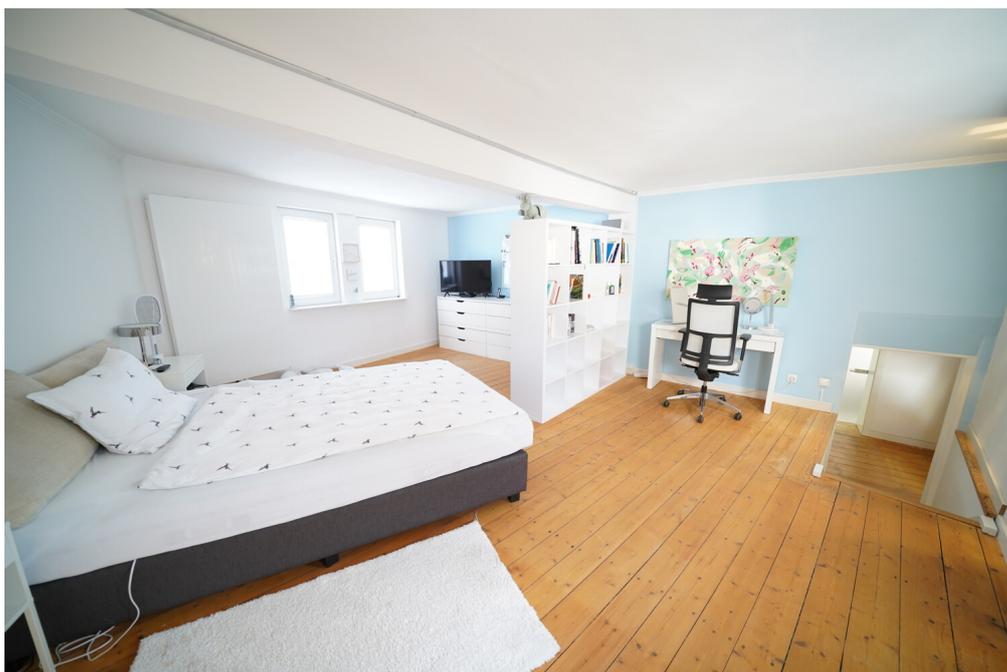
Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Ein erster Eindruck

Diese ensemblesgeschützte Hofreite aus dem Baujahr 1900 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf überzeugende Weise. Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich und liebevoll saniert. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2020 und sichert zeitgemäßen Standard bei Erhalt der Substanz.

Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und fünf großzügigen Zimmern bietet das Haus ausreichend Raum für anspruchsvolle Familien und Paare. Die hochwertigen Ausstattungsdetails ziehen sich stimmig durch das gesamte Gebäude und unterstreichen die gehobene Ausstattung.

Der großzügige, sonnig gelegene Garten ist sorgfältig angelegt und vor Blicken geschützt – hier finden Sie viel Grün und ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien. Eine moderne Terrasse (neu gestaltet 2019) erweitert den Wohnraum nach draußen – ideal für gesellige Zusammenkünfte, Mahlzeiten oder Familienzeit an der frischen Luft. Das Gästehaus, 2018 vollständig saniert, bietet vielseitige Möglichkeiten als Rückzugsraum für Gäste, Büro oder Hobby. Eine Vermietung über Airbnb ist ebenfalls möglich.

Der familienfreundliche Charakter des Objekts zeigt sich bereits im wohnlichen Grundriss: Offene Übergänge, lichte Räume, einladende Wohnbereiche und klar strukturierte Schlaf- und Arbeitsbereiche machen das Haus zur idealen Umgebung für gemeinsames Miteinander und individuelle Entfaltung.

Die technische Ausstattung ist zeitgemäß: Die Elektrik wurde 2016 komplett erneuert, ebenso Heizkörper, Wasserleitungen und die Fenster teilweise ausgetauscht. Die Zentralheizung tw. mit Fußbodenheizung (erneuert 2006) sorgt für wohlige Wärme. Im Sommer bringt die 2023 installierte Klimaanlage angenehme Temperaturen. Das Satteldach wurde 2007 erneuert, der Dachausbau 2012 durchgeführt. Weitere Maßnahmen wie die schieferverkleidete Hofeinfahrt (2010), regelmäßige Anstriche der Innenräume (zuletzt 2016) und die Sanierung der Fassade (2019) sichern den sehr guten Zustand der Immobilie.

Ein weiteres Highlight ist das moderne und 2020 renovierte Hauptbadezimmer, das mit zeitloser Gestaltung und ansprechenden Materialien überzeugt. Die hochwertige Küche ist perfekt in den Grundriss integriert und wird zum Mittelpunkt familiärer Aktivitäten.

Dieses Haus überzeugt durch seine Verbindung aus historischem Flair, gehobener Ausstattung und moderner Technik – eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges, sonniges Einfamilienhaus im ensemblesgeschützten Bestand zu erwerben. Kontaktieren

Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie!

Aufteilung:

Einfamilienhaus

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Gäste WC
- Küche
- Esszimmer
- Arbeitszimmer

Obergeschoss

- Badezimmer inklusive Wanne und Dusche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

Dachgeschoss

- Wohnzimmer
- Galerie
- Heizungsraum

-Keller

Separates Gästehaus (nicht in der Wohnfläche enthalten, gilt als Nutzfläche)

- Badezimmer
- Küche inklusive Einbauküche
- Wohn- und Schlafzimmer inkl. Mobilar
  
- Stellplätze auf dem Hof
- Garage

Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Alles zum Standort

Berstadt ist ein Ortsteil von Wölfersheim und verfügt über Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Edeka und einen Baumarkt.

Kindergärten finden Sie ebenfalls vor Ort.

Wölfersheim ist eine Gemeinde des Wetteraukreises. Sie liegt ca. 40 km von Frankfurt entfernt und liegt an der A45. 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.

Die Gemeinde bietet eine musikbezogene Haupt-/ und Realschule mit Förderstufe, sowie seit 2009 einen Gymnasialschulzweig. Ein Eltern-Kind-Verein und einige Kindertagesstätten sind auch vorhanden.

Wölfersheim hat eine gute Verkehrsanbindung über Buslinien und liegt in der Nähe wichtiger Straßen wie der B45 und A45, was die Anbindung an Frankfurt und andere Städte der Rhein-Main-Region ermöglicht. Es gibt auch Zugverbindungen, die man nutzen kann, zum Beispiel nach Gießen.

Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Sonstige Angaben

**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.

**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.

Objektnummer: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## 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](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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