

Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

GROBZÜGIGES FAMILIENLEBEN MIT TECHNIK- KOMFORT

Property ID: 26297013



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170,37 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 553 m²

Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

At a glance

Property ID	26297013	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 170,37 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1991		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	109.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.05.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

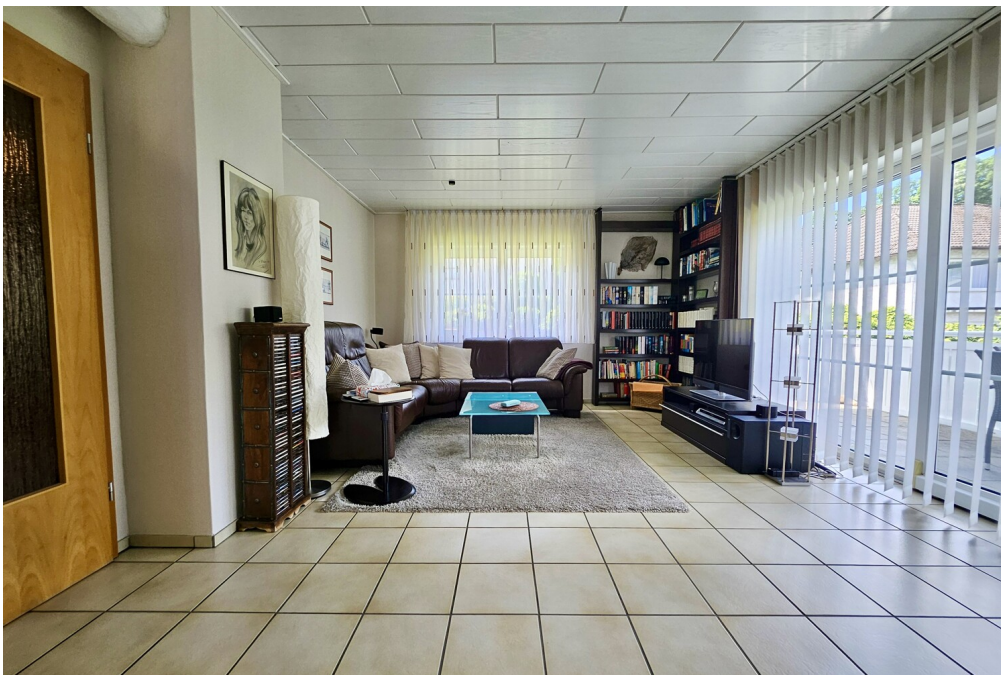
Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

The property



Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

The property



Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

The property



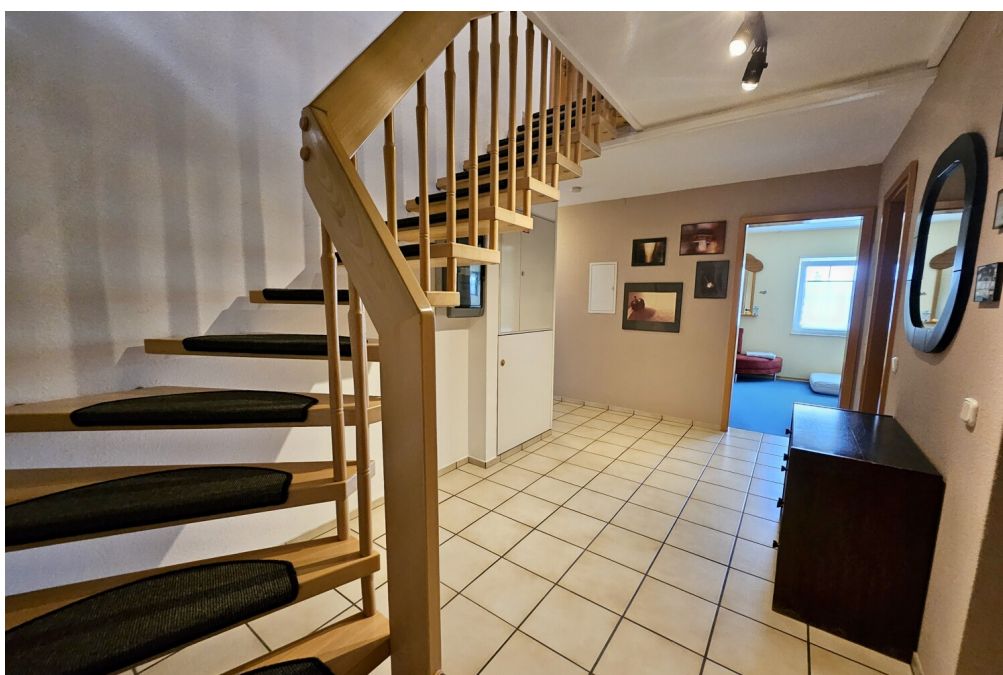
Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

The property



Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

The property



Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

The property



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
bad.orb@von-poll.com

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

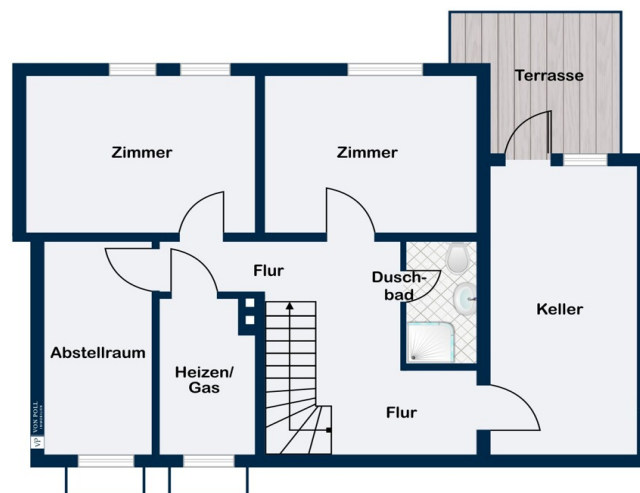
HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



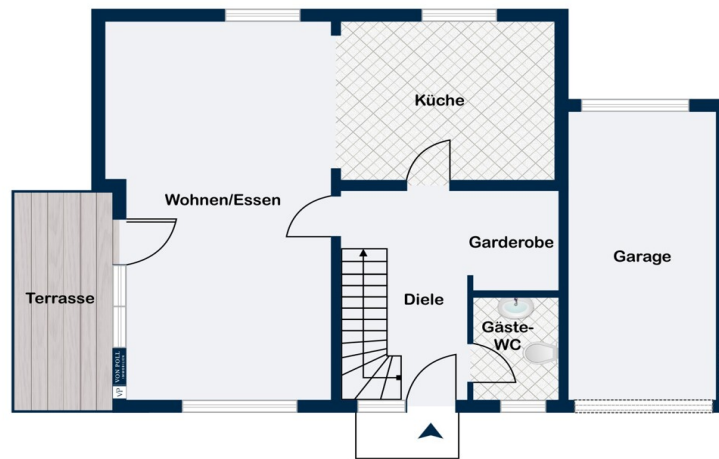
Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

Floor plans

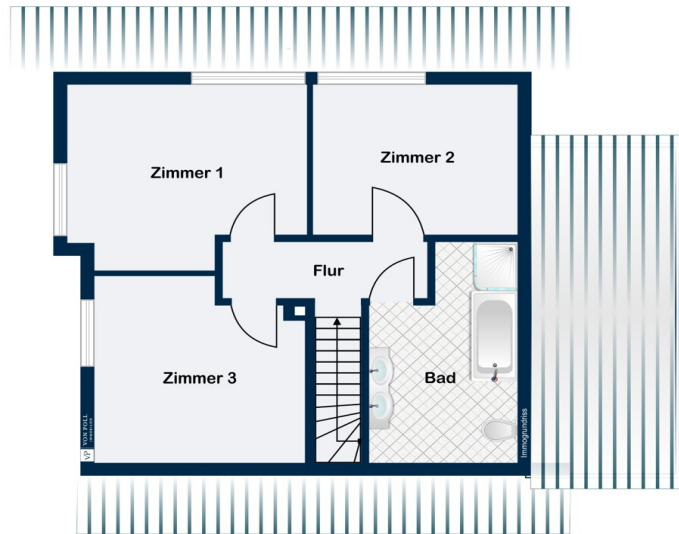
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1991 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² und einer ausreichenden Grundstücksfläche von ca. 550 m² 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.

Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

Details of amenities

- **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**

Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

All about the location

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.

Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

Other information

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.

Property ID: 26297013 - 63607 Wächtersbach / Aufenau - Aufenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

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

E-Mail: bad.orb@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com