

Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE MIT POTENZIAL

Property ID: 26297010



PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 378,7 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 418 m²

Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

- **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: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

At a glance

Property ID	26297010
Living Space	ca. 378,7 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	13
Bedrooms	10
Bathrooms	4
Year of construction	1950
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	440.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 156 m²
Rentable space	ca. 534 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	180.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.10.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

The property



Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

The property



Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

The property



Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

The property



Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

The property



Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

The property



Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

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

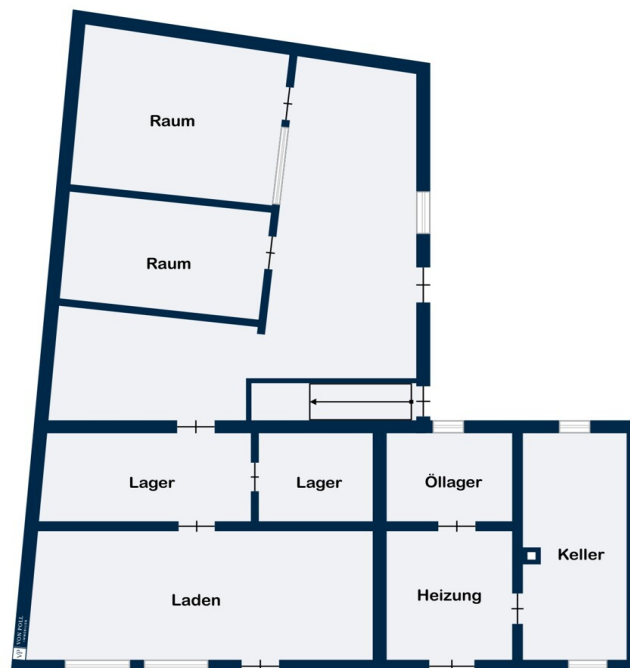
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

Floor plans



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

A first impression

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1950, das sich auf einem ca. 418 m² großen Grundstück befindet. Die Immobilie besticht durch ihre umfangreiche Raumaufteilung mit insgesamt 13 Zimmern, darunter 10 Schlafräume und 4 Badezimmer, die sich in 4 getrennte Wohnungen aufteilen. Dadurch bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der vorhandene Bodenbelag variiert innerhalb der Immobilie und besteht aus Fliesen, Teppich, PVC sowie Laminat. Die Fenster setzen sich aus verschiedenen Varianten zusammen: Es finden sich sowohl 2-fach verglaste Holzfenster als auch 2-fach verglaste Kunststofffenster. Vereinzelt wurden bereits 3-fach verglaste Kunststofffenster eingesetzt, die für zusätzlichen Wärme- und Schallschutz sorgen. Zur Verdunkelung und als Sichtschutz stehen Ihnen manuelle Rollläden zur Verfügung.

Die Heizung erfolgt zentral über eine Viessmann Öl-Heizung. Für die Heizversorgung stehen insgesamt vier großzügige Öltanks mit jeweils 2.000 Litern Fassungsvermögen bereit, sodass auch in kühleren Monaten für kontinuierliche Wärme gesorgt ist. Ein Austausch wäre in den nächsten Jahren allerdings empfohlen.

Die Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet, die Raum für eine funktionale Nutzung bietet. Darüber hinaus stehen vereinzelt Einbauschränke zur Verfügung, die praktischen Stauraum innerhalb der Wohnbereiche schaffen. Je nach Absprache kann optional vorhandenes Mobiliar übernommen werden, was flexiblen Bedürfnissen potenzieller Käufer entgegenkommt.

Die Immobilie ermöglicht eine flexible Nutzung und erleichtert das Zusammenleben mehrerer Personen im Haus. Dank der vorhandenen Ausstattung und der grundlegenden Gebäudestruktur haben Sie die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Plänen und Anforderungen zu modernisieren.

Nutzen Sie diese Möglichkeit, ein Mehrparteienhaus mit großem Potenzial zu erwerben und Ihren eigenen Vorstellungen entsprechend zu gestalten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

Details of amenities

- Bodenbelag: Fliesen, Teppich, PVC, Laminat
- 2-fach verglaste Holzfenster
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (vereinzelt)
- manuelle Rollläden
- Einbauküchen
- Einbauschränke
- Öl Heizung Viessmann
- Öl Tanks 4 x 2.000 Liter
- Mobiliar nach Absprache

Property ID: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

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: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

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: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

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