

Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

GROßER GARTEN, EIGENES SCHWIMMBAD - DAS PERFEKTE FAMILIENPARADIES

Property ID: 26297021



PURCHASE PRICE: 517.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270,18 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.970 m²

Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

- **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: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

At a glance

Property ID	26297021
Living Space	ca. 270,18 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	517.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 90 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

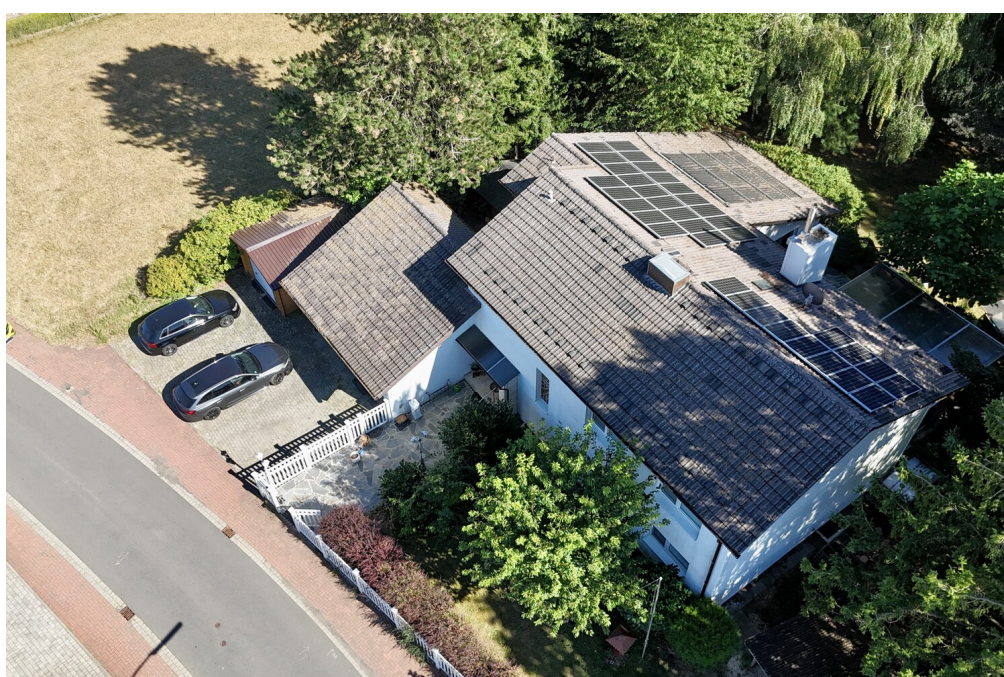
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	23.08.2036
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	44.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

The property



Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

The property



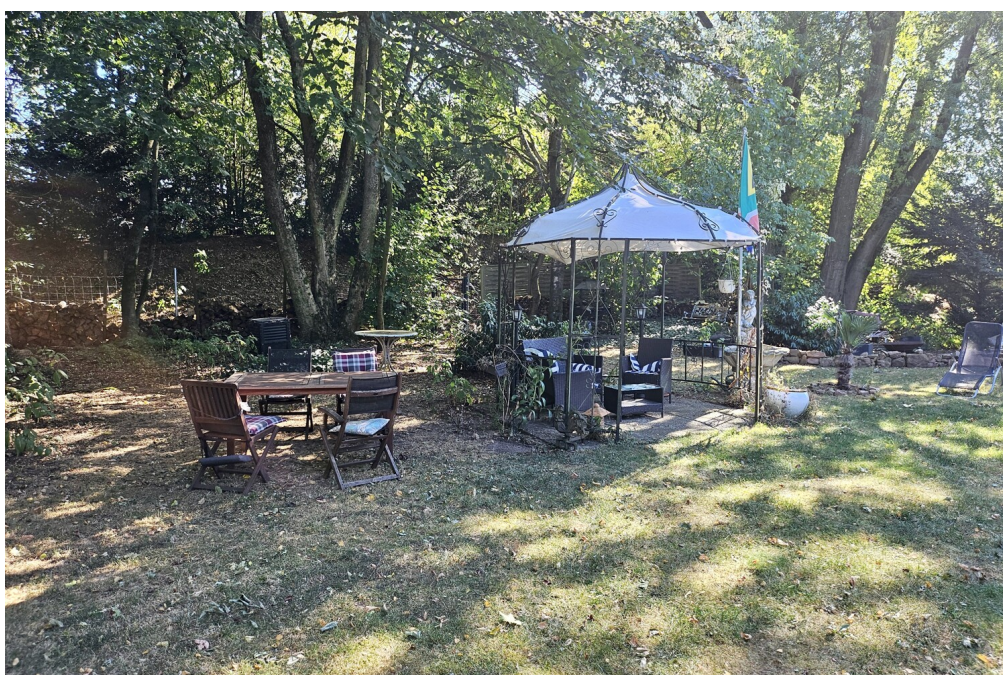
Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

The property



Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

The property



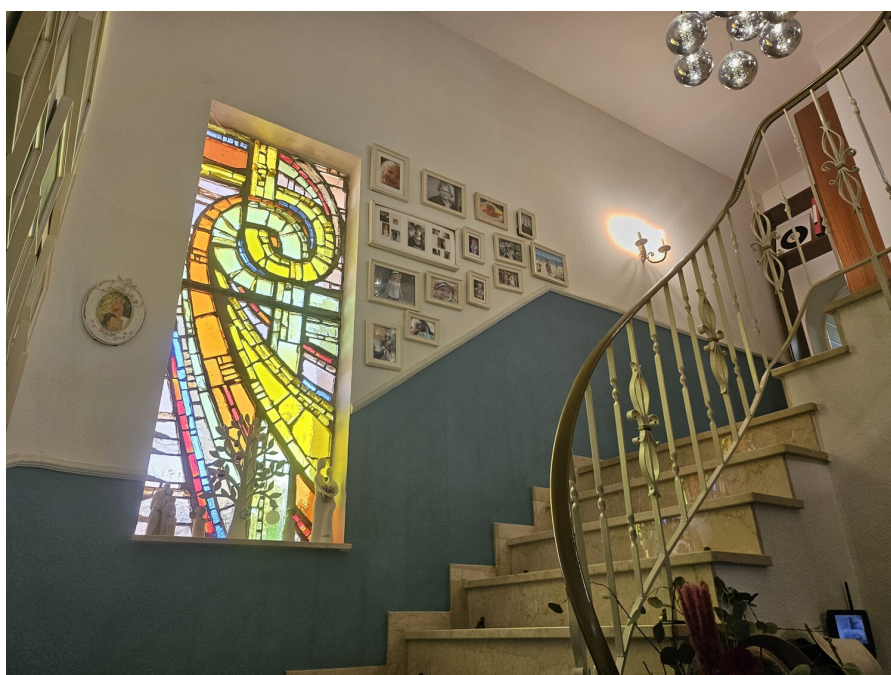
Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

The property



Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

The property



Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

The property



Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

The property



Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

The property



Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

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

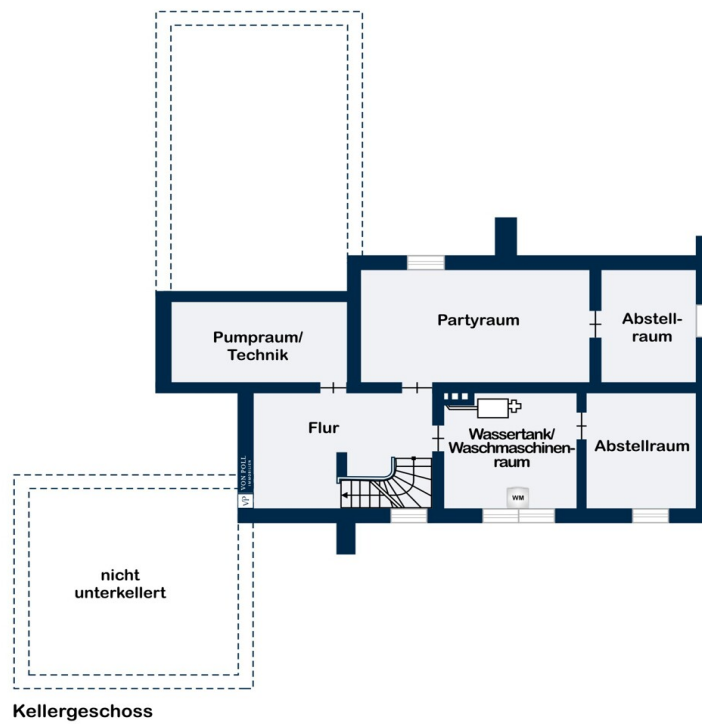
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

Floor plans





Erdgeschoss



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: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

A first impression

Großzügigkeit prägt dieses Einfamilienhaus vom ersten Moment an: nicht laut, nicht demonstrativ, sondern selbstverständlich. Auf ca. 270 Quadratmetern Wohnfläche entfaltet sich ein Haus, das seit seinem Baujahr 1973 gewachsen ist und heute modernisiert, gepflegt und angenehm souverän wirkt. Die massive Bauweise gibt ihm Substanz, die fünf Zimmer geben dem Alltag Weite. Drei Schlafzimmer schaffen Rückzug, während die gemeinschaftlichen Bereiche mit Parkett, Fliesen und Laminat einen wohnlichen, unkomplizierten Rhythmus aufnehmen.

Der Wohnbereich lebt von Atmosphäre. Ein Kaminofen bringt an kühleren Tagen Wärme und Präsenz in den Raum, Klimageräte sorgen in den Sommermonaten für ein ausgeglichenes Raumgefühl. Die Einbauküche fügt sich als verlässlicher Mittelpunkt des täglichen Lebens ein, nah genug am Geschehen, um nicht abgeschottet zu wirken. Drei Balkon- und Terrassenbereiche erweitern das Wohnen nach draußen; besonders die überdachte Terrasse mit Natursteinplatten hat jene ruhige Selbstverständlichkeit, die lange Abende im Freien fast von allein entstehen lässt. Das Badezimmer ist auf einen Haushalt mit klaren Abläufen ausgelegt, ohne überflüssige Inszenierung.

Ein besonderer Akzent liegt im Indoor-Schwimmbad. Es verleiht dem Haus eine private, fast hotelartige Note und macht deutlich, dass hier nicht nur gewohnt, sondern auch gelebt wird. Die Ausstattung bleibt dabei bodenständig und solide: 3-fach verglaste Kunststofffenster in den Wohnbereichen, 2-fach verglaste Kunststofffenster im Kellerbereich, manuelle sowie teilweise elektrische Rollläden und ein Überwachungssystem sorgen für Komfort und Sicherheit im Alltag. Die Haustechnik verbindet klassische Zentralheizung mit Luft-Wärmepumpe, ergänzt durch Solarthermie und Photovoltaik. Das Haus zeigt damit eine zeitgemäße Haltung, ohne seinen Charakter zu verlieren.

Das ca. 1.970 Quadratmeter große Grundstück gibt dem Anwesen Luft und Abstand. Es wirkt großzügig, grün und vielseitig nutzbar, ohne dass der Außenbereich überladen erscheint. Drei Gartenhäuschen bieten Platz für Geräte, Möbel und alles, was ein großes Grundstück im Jahreslauf begleitet. Auch die Parksituation ist bemerkenswert komfortabel: drei Garagen mit elektrischen Toren sowie ein Carport nehmen Fahrzeuge, Fahrräder und weiteres Equipment gelassen auf. So entsteht ein Anwesen mit viel Substanz, viel Fläche und einer angenehmen Ruhe, die man nicht planen kann, sondern nur spürt, wenn ein Haus über Jahre seinen eigenen Charakter entwickelt hat.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

Details of amenities

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1973, Massivbauweise

- **Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **2-fach verglaste Kunststofffenster im Kellerbereich**
- **manuelle Rollläden**
- **teilweise elektrische Rollläden**
- **Klimageräte**
- **Kaminofen**
- **Einbauküche**
- **Luft-Wärme Pumpe**
- **Indoor Schwimmbad**
- **Überwachungssystem**
- **großzügiges Grundstück**
- **überdachte Terrasse mit Natursteinplatten**
- **Solarthermi**
- **Photovoltaik**
- **drei Garagen mit elektrischen Toren**
- **drei Gartenhäuschen**
- **Carport**

Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

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: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

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 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.

Property ID: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald - Leisenwald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 6052 - 60 598 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com