

Wächtersbach

VIEL RAUM FÜR WOHNEN, ARBEITEN UND NEUEN MÖGLICHKEITEN

Property ID: 26297022



PURCHASE PRICE: 580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 299,25 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.392 m²

Property ID: 26297022 - 63607 Wächtersbach

- **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: 26297022 - 63607 Wächtersbach

At a glance

Property ID	26297022
Living Space	ca. 299,25 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1973

Purchase Price	580.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 219 m ²
Equipment	Fireplace, Balcony

Property ID: 26297022 - 63607 Wächtersbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Fossil CHP
Energy certificate valid until	12.11.2035
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	167.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26297022 - 63607 Wächtersbach

The property



Property ID: 26297022 - 63607 Wächtersbach

The property



Property ID: 26297022 - 63607 Wächtersbach

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: 26297022 - 63607 Wächtersbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

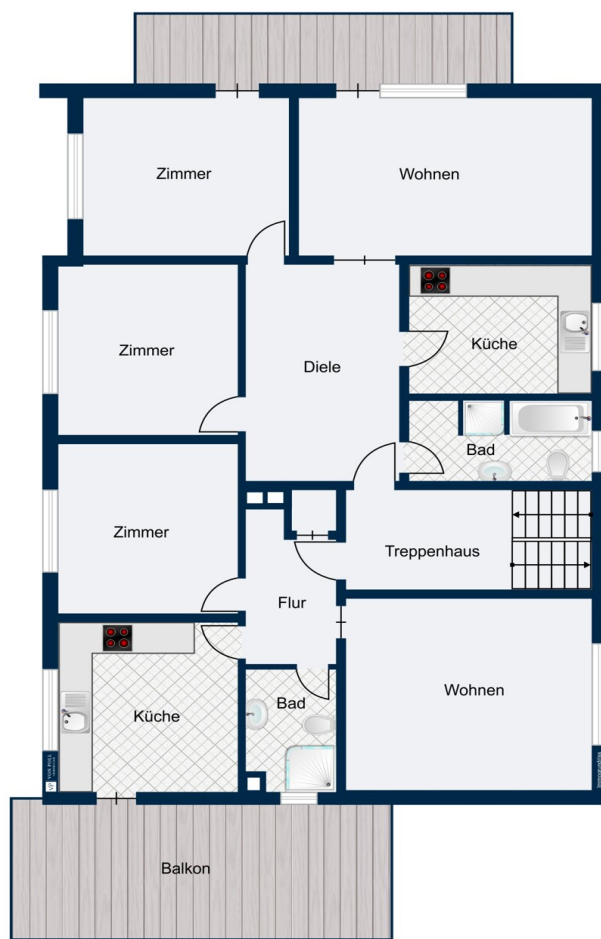
T.: 06052 - 60 598 0

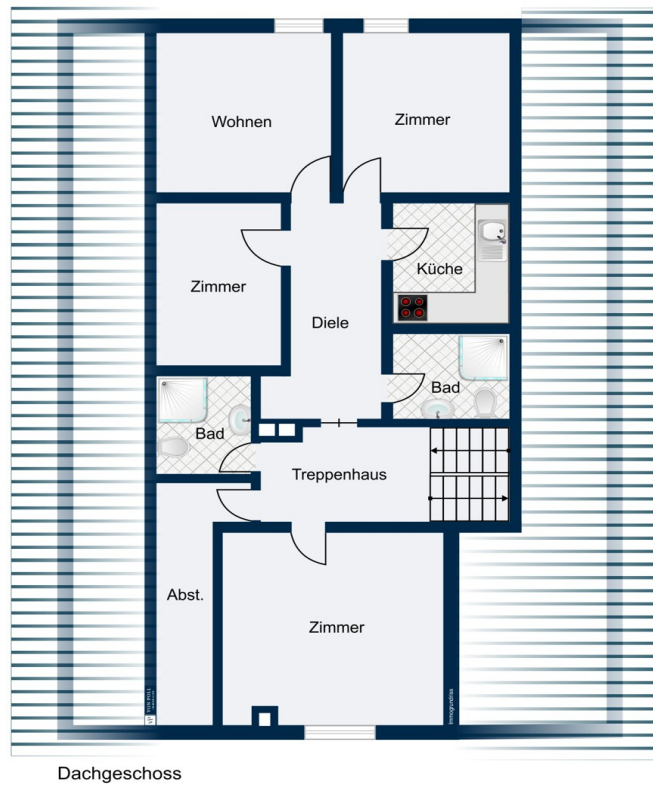
www.von-poll.com

Property ID: 26297022 - 63607 Wächtersbach

Floor plans







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: 26297022 - 63607 Wächtersbach

A first impression

Solide Präsenz, ein großes Grundstück und eine gewachsene Mischung aus Wohnen und Arbeiten prägen dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1973. In massiver Bauweise errichtet und gepflegt erhalten, steht es auf ca. 1.392 Quadratmetern Grund und vereint ca. 299,25 Quadratmeter Wohnfläche mit ergänzenden gewerblichen Flächen. Das Haus wirkt nicht auf Effekt gebaut, sondern auf Dauer: klar in seiner Haltung, großzügig in seinen Proportionen und mit jener praktischen Selbstverständlichkeit, die Gebäude dieser Zeit oft besonders angenehm macht.

Die Wohnbereiche verteilen sich auf drei abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt neun Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer und vier Badezimmer. Zwei Balkone erweitern das Wohnen nach draußen und schaffen ruhige Plätze an der frischen Luft. Im Inneren wechseln Parkett, Fliesen, PVC und Teppich die Tonalität der Räume; man spürt unterschiedliche Nutzungsphasen, aber auch die solide Grundlage, auf der sich das Haus weiterführen lässt. Doppeltverglaste Holzfenster und manuelle Rollläden gehören zur Ausstattung, ebenso ein Kachelofen, der einem der Wohnbereiche eine klassische, behagliche Note gibt. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über Fernwärme.

Neben den Wohnungen gehört eine Bürofläche zum Haus, ergänzt durch eine gewerbliche Fläche, die derzeit als Werkstatt genutzt wird. Gerade diese Verbindung verleiht dem Anwesen seinen eigenen Charakter: Wohnen, Arbeiten, Lagern und Ankommen liegen nah beieinander, ohne dass das Haus seine wohnliche Seite verliert. Die große Halle schafft zusätzlichen Platz für handwerkliche, betriebliche oder lagernde Zwecke, während die Garage den praktischen Alltag abrundet. Dass das Gebäude nicht unterkellert ist, macht die Flächen im Haus selbst umso wichtiger und unterstreicht die direkte, unkomplizierte Organisation.

Auf dem weitläufigen Grundstück erhält das Ensemble den Abstand, den ein Haus dieser Größe braucht. Es steht mit einer ruhigen Selbstverständlichkeit da, nicht überinszeniert, sondern bodenständig und vielseitig nutzbar. Die Kombination aus drei Wohneinheiten, Büro, Werkstatt, Halle und Garage ist selten in dieser Geschlossenheit und eröffnet einen Alltag, in dem private und berufliche Bereiche in greifbarer Nähe bleiben. Ein Haus mit Substanz, mit Geschichte seit 1973 und mit genügend Fläche, um auch künftigen Kapiteln Raum zu geben.

Vereinbaren Sie gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Property ID: 26297022 - 63607 Wächtersbach

Details of amenities

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS,

Baujahr 1973, Massivbauweise, nicht unterkellert

- drei abgeschlossene Wohneinheiten
- Bürofläche
- gewerbliche Fläche, derzeit als Werkstatt genutzt
- doppelverglaste Holz- Fenster
- manuelle Rollläden an den Fenstern
- Kachelofen
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, PVC, Teppich
- Fernwärme
- zwei Balkone
- Garage
- große Halle

Property ID: 26297022 - 63607 Wächtersbach

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: 26297022 - 63607 Wächtersbach

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: 26297022 - 63607 Wächtersbach

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