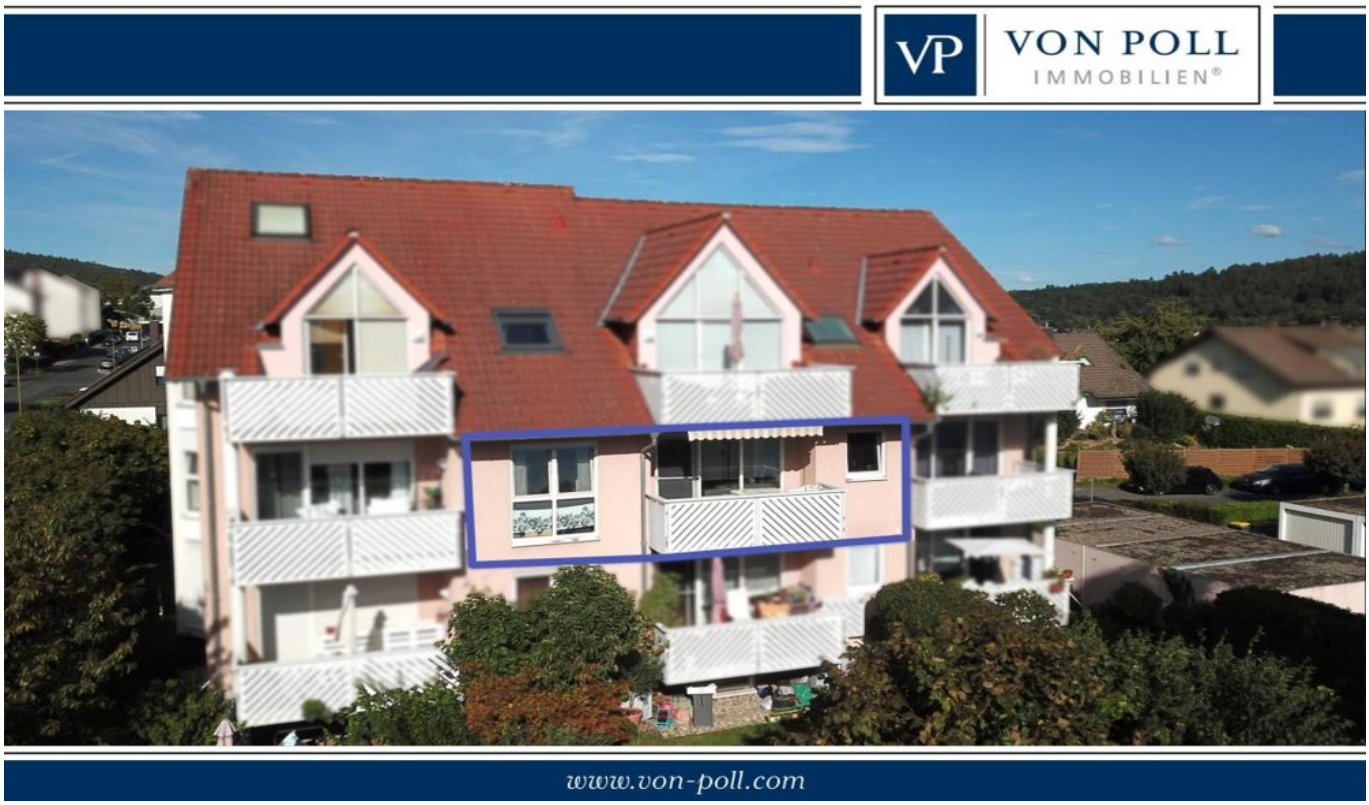
Wächtersbach – Wächtersbach

KAPITALANLAGE IN GUTER NACHBARSCHAFT - VIRTUELLER RUNDGANG VERFÜGBAR

Property ID: 23297006



PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 56,71 m^2 • **ROOMS:** 2

Property ID: 23297006 - 63607 Wächtersbach – 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: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

At a glance

Property ID	23297006
Living Space	ca. 56,71 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	149.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²

Property ID: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	13.07.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	109.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 23297006 - 63607 Wächtersbach – 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: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

The property

VON POLL IMMOBILIEN®

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BAD ORB

Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:

NCL-Stiftung
Für eine Zukunft ohne Kinderdemenz

Stiftung KinderHerz
Mit dem Herzen handeln!

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BÜDINGEN (BAD ORB)

Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen

Hier sind wir für Sie tätig

Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0

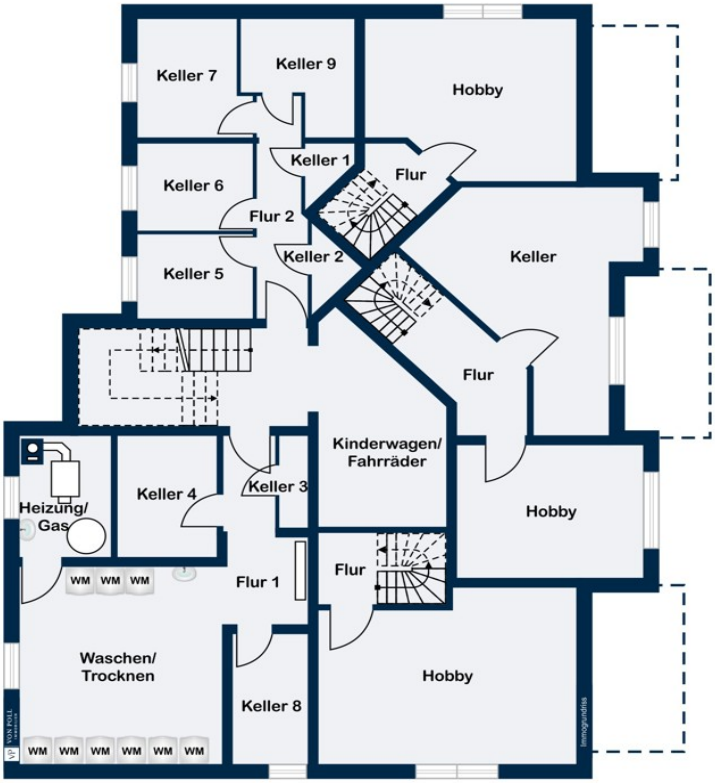
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0

www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Property ID: 23297006 - 63607 Wächtersbach – 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: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

A first impression

In ruhiger Lage finden Sie diese Wohnanlage, aus dem Baujahr 1994, mit einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit 9 Einheiten. Das Gebäude, die Wohnung mit ca. 57 m², sowie die Außenanlagen sind in einem sehr gepflegten Zustand. Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss mittig. Sie betreten den praktischen Flur, der ins Wohnzimmer und der angrenzenden Küche führt. Im gepflegten Badezimmer befindet sich eine Badewanne und Dusche. Der sonnenverwöhnte Balkon kann vom Wohnzimmer aus betreten werden. Zu jeder Wohnung gehört ein zugewiesener Kellerraum. Dort befindet sich auch der Waschraum mit dem angrenzenden Trockenraum. Im Kaufpreis mit inbegriffen ist ein zugewiesener PKW-Stellplatz. Der Fahrradkeller steht für alle zur Verfügung. Diese Wohnung ist ausschließlich an Kapitalanleger zu verkaufen, da es sich um langjährige und zuverlässige Mieter handelt, die in der Wohnung bleiben möchten. Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und rufen Sie uns an. Hinweis: Der Energieausweis wurde vor der Modernisierung der Heizung angefertigt. Diese wurde von Gas auf Fernwärme (Holzhackschnitzel) umgestellt.

Property ID: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

Details of amenities

Mehrfamilienhaus, Baujahr 1994, Massivbauweise
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Balkon
- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Fahrradraum
- eigener Kellerraum
- Stellplatz

Property ID: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

All about the location

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: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1 Bad Orb
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com