

Wölfersheim / Geisenheim

Two houses on one property – flexibly usable and close to the lake

Property ID: 24009043



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 338 m² • ROOMS: 16 • LAND AREA: 1.159 m²

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

At a glance

Property ID	24009043
Living Space	ca. 338 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	16
Bathrooms	5
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	398.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	312.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.11.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property



Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property



Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property



Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property



Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property



Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property



Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property



Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property



Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

www.von-poll.com

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

A first impression

This exceptional property comprises two houses on a spacious plot of approximately 1,159 m² in a quiet, established residential area near the lake in Wölfersheim/Geisenheim. The two houses offer a total living area of approximately 338 m² and are characterized by their versatile potential – ideal for large families, multi-generational households, combining living and working under one roof, or as a combination of owner-occupancy and rental. The 16 rooms are optimally distributed between the two buildings: each house has its own entrance, allowing for flexible use. A total of five bathrooms provide the necessary comfort and prevent morning rushes. The floor plan allows for individual design options. Some of the living spaces require renovation, offering future owners a variety of options for modernization and adaptation to their personal preferences. The building, constructed in 1965, features a gas central heating system installed in 2023. The top floor ceiling was also insulated in 2023. The spacious grounds offer ample room for leisure activities, gardening, or children's play areas. The large garden and terrace area are perfect for relaxing outdoors in the summer. In addition to the main building and outbuilding, further storage space is available, for example, in the form of a garage or garden shed. The property is available immediately and can be taken over vacant.

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

All about the location

Geisenheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Wölfersheim im Wetteraukreis. Diese liegt ca. 40 km von Frankfurt entfernt.

Die Gemeinde bietet eine musikbezogene Haupt-/ und Realschule mit Förderstufe, eine Grundschule (auch für behinderte Kinder) und seit 2009 einen Gymnasialschulzweig. Ein Eltern-Kind-Verein und einige Kindertagesstätte sind auch gegeben. Diverse Vereine sowie Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten machen Wölfersheim auch für die ganze Familie attraktiv.

Zur Erholung liegen die Wetterauer Seenplatte, der Niddastausee und der Vogelsberg nicht weit entfernt. Friedberg, Bad Nauheim und Hungen sind nur ein paar der Nachbargemeinden.

Verkehrsanbindung:

Die Immobilie ist mit 2km Entfernung zur Autobahnauffahrt der A45 unter Anderem hervorragend an Hanau, Frankfurt und Gießen angebunden.

Geisenheim ist durch eine Busverbindung sehr gut mit Wölfersheim verbunden. Vom dort gelegenen Regionalbahnhof erreicht man bequem mit dem Zug Friedberg und mit dem Bus die Orte Butzbach und Beienheim. Von Butzbach und Friedberg besteht eine direkte Zugverbindung nach Frankfurt am Main.

Property ID: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 312.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim
Tel.: +49 6032 - 92 526 0
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com