

Wölfersheim / Berstadt

# Historic farmstead with spacious rooms and a garden paradise

Property ID: 25009031



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 478.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 486 m<sup>2</sup>

Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

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

Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25009031                              |
| Living Space         | ca. 172 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 1900                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 478.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2020                                                                      |
| Condition of property         | Renovated                                                                 |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 80 m²                                                                 |
| Equipment                     | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                           |

Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Energy Data

|                 |                 |                    |                      |
|-----------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source    | Gas             |                    |                      |

Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## The property





Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## The property



Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## The property





Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## The property





Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## The property



Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## The property



Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## The property





Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## The property



Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## The property





Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## The property





Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## The property



Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## 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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## A first impression

This listed historic farmhouse, dating back to 1900, convincingly combines historical charm with modern living comfort. The property has been continuously and lovingly renovated over the years. The last comprehensive modernization was completed in 2020, ensuring contemporary standards while preserving the original character of the building. With approximately 180 m<sup>2</sup> of living space and five generously sized rooms, the house offers ample space for discerning families and couples. High-quality fixtures and fittings are consistently applied throughout the entire building, underscoring its sophisticated features. The spacious, sunny garden is meticulously landscaped and offers privacy – here you'll find plenty of greenery and ample space for relaxing outdoors. A modern terrace (redesigned in 2019) extends the living space outdoors – ideal for social gatherings, meals, or family time in the fresh air. The guesthouse, completely renovated in 2018, offers versatile possibilities as a retreat for guests, a home office, or a hobby space. It can also be rented out via Airbnb. The family-friendly character of the property is evident in its comfortable floor plan: open transitions, bright rooms, inviting living areas, and clearly structured sleeping and working spaces make the house an ideal environment for togetherness and individual development. The technical features are up-to-date: the electrical system was completely renewed in 2016, as were the radiators, water pipes, and some of the windows. The central heating system, partially with underfloor heating (renewed in 2006), ensures a comfortable warmth. In summer, the air conditioning system, installed in 2023, provides pleasant temperatures. The pitched roof was renewed in 2007, and the attic was converted in 2012. Further improvements, such as the slate-paved driveway (2010), regular painting of the interior (most recently in 2016), and the renovation of the facade (2019), ensure the property's excellent condition. Another highlight is the modern master bathroom, renovated in 2020, which impresses with its timeless design and attractive materials. The high-quality kitchen is perfectly integrated into the floor plan and will become the heart of family life. This house impresses with its combination of historical charm, upscale amenities, and modern technology – a rare opportunity to acquire a spacious, sunny detached house in a listed building complex. Please contact us to arrange a viewing and see for yourself the qualities of this property!

Layout: Detached house Ground floor - Entrance area - Guest WC - Kitchen - Dining room - Study First floor - Bathroom with bathtub and shower - Bedroom - Children's room Attic - Living room - Gallery - Boiler room - Cellar Separate guest house (not included in the living area, considered usable space) - Bathroom - Kitchen including fitted kitchen - Living room and bedroom including furniture - Parking spaces in the courtyard - Garage



**Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt**

## All about the location

Berstadt ist ein Ortsteil von Wölfersheim und verfügt über Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Edeka und einen Baumarkt.

Kindergärten finden Sie ebenfalls vor Ort.

Wölfersheim ist eine Gemeinde des Wetteraukreises. Sie liegt ca. 40 km von Frankfurt entfernt und liegt an der A45. 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.

Die Gemeinde bietet eine musikbezogene Haupt-/ und Realschule mit Förderstufe, sowie seit 2009 einen Gymnasialschulzweig. Ein Eltern-Kind-Verein und einige Kindertagesstätten sind auch vorhanden.

Wölfersheim hat eine gute Verkehrsanbindung über Buslinien und liegt in der Nähe wichtiger Straßen wie der B45 und A45, was die Anbindung an Frankfurt und andere Städte der Rhein-Main-Region ermöglicht. Es gibt auch Zugverbindungen, die man nutzen kann, zum Beispiel nach Gießen.

Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## Other information

**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.

**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.

Property ID: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

## 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](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)