

Wächtersbach

# Modernisiertes Zweifamilienhaus in Wächtersbach mit Ausbaureserve

*Número de propiedad: 25297016*



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 249,25 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 919 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25297016
Superficie habitable	ca. 249,25 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Baños	2
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	A petición
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 46 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 249 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	20.02.2028
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	73.89 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

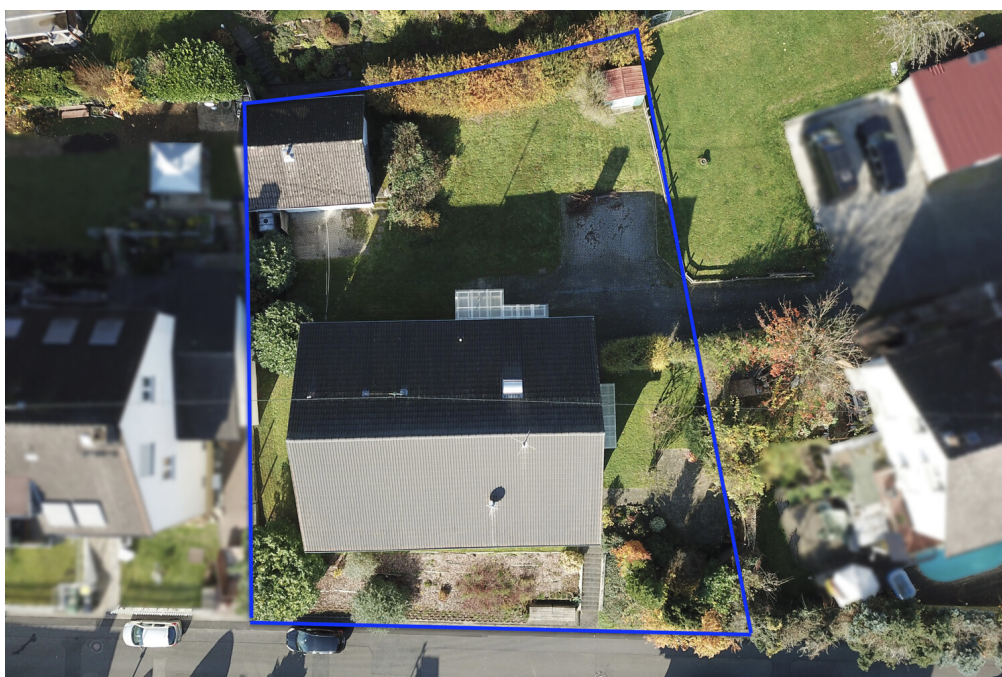
## La propiedad





Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## La propiedad



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



### Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



Oberer Main-Kinzig-Kreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0  
[www.von-poll/bad-orb](http://www.von-poll/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

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

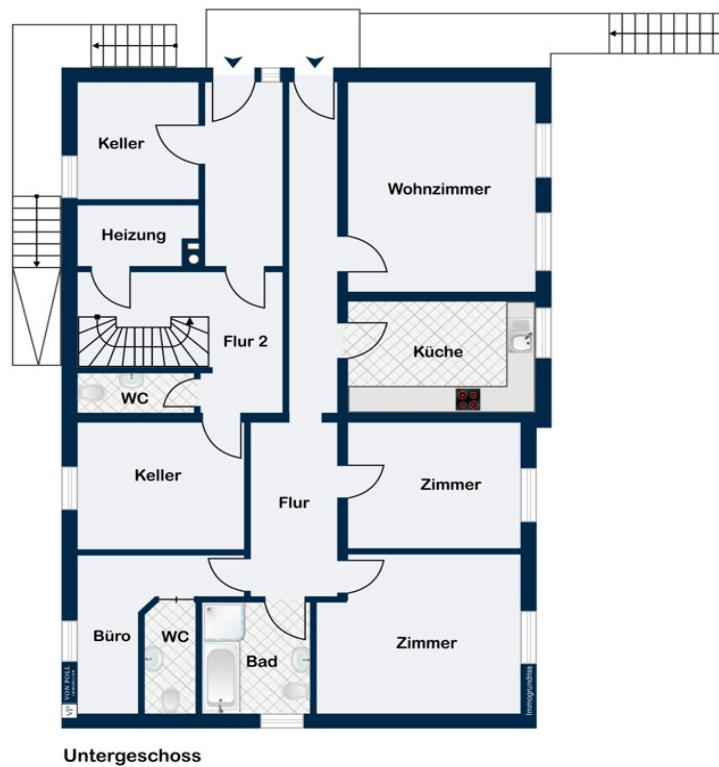
Hier sind wir für Sie tätig

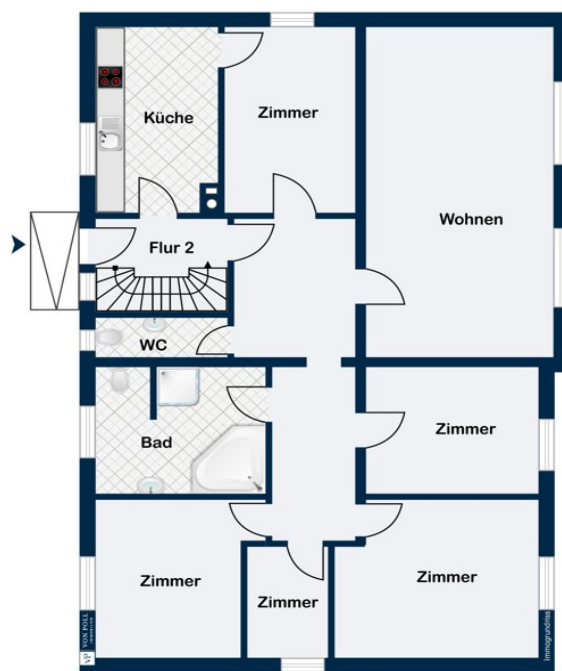




Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## Planos de planta





Erdgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in der Stadt Wächtersbach, das im Jahr 1971 massiv gebaut wurde. Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 249 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 10 Zimmer und 2 Badezimmer. Das dazugehörige Grundstück erstreckt sich über ca. 919 m<sup>2</sup> und bietet reichlich Platz für Freizeitaktivitäten im Freien.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt. Die Wohnung im Untergeschoss ist derzeit vermietet, was künftigen Eigentümern eine regelmäßige Einnahmequelle sichert. Die Wohnung im Obergeschoss ist großzügig bemessen und eignet sich hervorragend als Lebensmittelpunkt für eine Familie. Dies ermöglicht die ideale Kombination aus Eigenheim und Kapitalertrag.

Die Immobilie wurde im Jahr 2013 umfassend modernisiert. Dazu gehören unter anderem 2-fachverglaste Kunststofffenster sowie eine Außendämmung, die für eine nachhaltige Energieeffizienz sorgt. Die Heizung erfolgt über Fernwärme, was zu einer umweltfreundlicheren Energieversorgung beiträgt. Die Dacheindeckung wurde ebenfalls 2013 durchgeführt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist möglich und könnte die Wohnfläche noch weiter erhöhen.

Die Innenausstattung umfasst pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat. Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne bieten Komfort und Funktionalität. Elektrische Rollläden runden die zeitgemäße Ausstattung ab.

Das Grundstück bietet zusätzlich einen großzügigen Hof, der ausreichend Platz zum Abstellen von Autos bietet.

Die Lage in Wächtersbach Stadt kombiniert eine gute Verkehrsanbindung mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## Detalles de los servicios

ZWEIFAMILIENHAUS, Baujahr 1971, Massivbauweise

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich
- 2-fachverglaste Kunststofffenster aus 2013
- elektrische Rollläden
- Fernwärme
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- Außendämmung aus 2013
- Dacheindeckung in 2013
- großzügiger Hof zum Abstellen der Autos



**Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach**

## Todo sobre la ubicación

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 z.Zt. saniert wird und im Anschluss die Stadtverwaltung beherbergen soll. 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.

Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.89 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 25297016 - 63607 Wächtersbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Catherine Fehr

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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