

Wölfersheim / Geisenheim

## Dos casas en una propiedad: de uso flexible y cerca del lago

*Número de propiedad: 24009043*



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

**PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 338 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.159 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24009043
Superficie habitable	ca. 338 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	16
Baños	5
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	398.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	312.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.11.2033	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Una primera impresión

Esta excepcional propiedad consta de dos casas en una amplia parcela de aproximadamente 1159 m<sup>2</sup> en una tranquila y consolidada zona residencial cerca del lago en Wölfersheim/Geisenheim. Las dos casas ofrecen una superficie habitable total de aproximadamente 338 m<sup>2</sup> y se caracterizan por su versatilidad: ideales para familias numerosas, hogares multigeneracionales, que combinan vivienda y trabajo bajo un mismo techo, o como una combinación de vivienda propia y alquiler. Las 16 habitaciones están distribuidas de forma óptima entre los dos edificios: cada casa tiene su propia entrada, lo que permite un uso flexible. Un total de cinco baños proporcionan la comodidad necesaria y evitan las prisas matutinas. La distribución permite opciones de diseño individual. Algunas de las estancias requieren reforma, lo que ofrece a los futuros propietarios diversas opciones de modernización y adaptación a sus preferencias personales. El edificio, construido en 1965, cuenta con calefacción central de gas instalada en 2023. El techo de la planta superior también se aisló en 2023. El amplio terreno ofrece amplio espacio para actividades de ocio, jardinería o zonas de juegos infantiles. El amplio jardín y la terraza son perfectos para relajarse al aire libre en verano. Además del edificio principal y las dependencias, hay espacio de almacenamiento adicional, por ejemplo, en forma de garaje o caseta de jardín. La propiedad está disponible de inmediato y se puede alquilar vacía.

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 312.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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