

Wölfersheim / Berstadt

Granja histórica con amplias habitaciones y un jardín paradisíaco.

Número de propiedad: 25009031



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 478.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m²

Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

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

Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25009031
Superficie habitable	ca. 172 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	478.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propiedad



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

Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Una primera impresión

Esta histórica casa de campo, catalogada como Patrimonio de la Humanidad, que data de 1900, combina a la perfección el encanto histórico con las comodidades modernas. La propiedad ha sido renovada continuamente y con esmero a lo largo de los años. La última modernización integral se completó en 2020, garantizando estándares contemporáneos a la vez que conserva el carácter original del edificio. Con aproximadamente 180 m² de espacio habitable y cinco amplias habitaciones, la casa ofrece amplio espacio para familias y parejas exigentes. Los acabados de alta calidad se aplican uniformemente en toda la casa, lo que realza sus sofisticadas características. El amplio y soleado jardín está meticulosamente diseñado y ofrece privacidad: aquí encontrará abundante vegetación y amplios espacios para relajarse al aire libre. Una moderna terraza (rediseñada en 2019) amplía el espacio habitable al aire libre, ideal para reuniones sociales, comidas o momentos en familia al aire libre. La casa de huéspedes, completamente renovada en 2018, ofrece múltiples posibilidades como refugio para invitados, oficina en casa o espacio de ocio. También se puede alquilar a través de Airbnb. El carácter familiar de la propiedad se evidencia en su cómoda distribución: transiciones abiertas, estancias luminosas, acogedoras zonas de estar y espacios de descanso y trabajo claramente estructurados convierten la casa en un entorno ideal para la convivencia y el desarrollo personal. Las características técnicas son modernas: el sistema eléctrico se renovó por completo en 2016, al igual que los radiadores, las tuberías de agua y algunas ventanas. La calefacción central, parcialmente con suelo radiante (renovada en 2006), garantiza una temperatura agradable. En verano, el aire acondicionado, instalado en 2023, proporciona temperaturas agradables. El tejado a dos aguas se renovó en 2007 y el ático se transformó en 2012. Otras mejoras, como el camino de entrada pavimentado con pizarra (2010), la pintura regular del interior (la más reciente en 2016) y la renovación de la fachada (2019), garantizan el excelente estado de la propiedad. Otro punto a destacar es el moderno baño principal, renovado en 2020, que impresiona por su diseño atemporal y sus atractivos materiales. La cocina de alta calidad está perfectamente integrada en la distribución y se convertirá en el corazón de la vida familiar. Esta casa impresiona por su combinación de encanto histórico, comodidades de lujo y tecnología moderna: una oportunidad única para adquirir una espaciosa y soleada casa unifamiliar en un complejo de edificios protegidos. ¡Contáctenos para concertar una visita y comprobar las cualidades de esta propiedad!

Distribución: Casa unifamiliar Planta baja - Entrada - Aseo de invitados - Cocina - Comedor - Estudio Planta alta - Baño con bañera y ducha - Dormitorio - Habitación infantil Buhardilla - Salón - Galería - Sala de calderas - Bodega Casa de invitados independiente (no incluida en la superficie habitable, se considera espacio útil) - Baño -

Cocina equipada - Salón y dormitorio amueblados - Plazas de aparcamiento en el patio -
Garaje

Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com