

Wölfersheim / Berstadt

Ferme historique avec des chambres spacieuses et un jardin paradisiaque

CODE DU BIEN: 25009031



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 478.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 486 m²

CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25009031
Surface habitable	ca. 172 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	478.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Une première impression

Cette ferme historique classée, datant de 1900, allie avec élégance le charme de l'ancien au confort moderne. La propriété a été rénoverée avec soin et constance au fil des ans. La dernière rénovation complète, achevée en 2020, garantit des prestations contemporaines tout en préservant le caractère original du bâtiment. Avec environ 180 m² de surface habitable et cinq chambres spacieuses, la maison offre un espace généreux pour les familles et les couples exigeants. Des finitions et des équipements haut de gamme sont utilisés dans l'ensemble du bâtiment, soulignant son raffinement. Le jardin spacieux et ensoleillé, paysagé avec soin, offre une grande intimité ; vous y trouverez une végétation luxuriante et un espace idéal pour se détendre en plein air. Une terrasse moderne (réaménagée en 2019) prolonge l'espace de vie vers l'extérieur, parfaite pour les réceptions, les repas ou les moments en famille au grand air. La dépendance, entièrement rénoverée en 2018, offre de multiples possibilités : hébergement pour les invités, bureau à domicile ou atelier. Elle peut également être louée via Airbnb. Le caractère familial de cette propriété se manifeste par son agencement confortable : des circulations fluides, des pièces lumineuses, des espaces de vie accueillants et des espaces nuit et travail clairement délimités en font un cadre idéal pour la vie de famille et l'épanouissement personnel. Les équipements techniques sont modernes : l'installation électrique a été entièrement refaite en 2016, de même que les radiateurs, la plomberie et certaines fenêtres. Le chauffage central, partiellement complété par un chauffage au sol (refait en 2006), assure une chaleur agréable. En été, la climatisation, installée en 2023, garantit des températures confortables. La toiture a été refaite en 2007 et les combles aménagés en 2012. D'autres améliorations, telles que l'allée en ardoise (2010), la peinture régulière des murs intérieurs (dernière rénovation en 2016) et la rénovation de la façade (2019), assurent l'excellent état de la propriété. Autre atout : la salle de bains principale, rénoverée en 2020, qui séduit par son design intemporel et ses matériaux de qualité. La cuisine haut de gamme s'intègre parfaitement au plan et deviendra le cœur de la vie familiale. Cette maison séduit par son charme historique, ses prestations de standing et sa modernité – une opportunité rare d'acquérir une maison individuelle spacieuse et lumineuse au sein d'un ensemble immobilier classé. Contactez-nous pour organiser une visite et découvrir par vous-même les atouts de cette propriété !

Agencement : Maison individuelle Rez-de-chaussée - Entrée - WC invités - Cuisine - Salle à manger - Bureau Premier étage - Salle de bains avec baignoire et douche - Chambre - Chambre d'enfant Combles - Séjour - Galerie - Chaufferie - Cave

Dépendance (non incluse dans la surface habitable, considérée comme une surface utilisable) - Salle de bains - Cuisine équipée - Séjour et chambre meublés - Places de parking dans la cour - Garage

CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andrea Kalle & Marc Kalle

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com