

Wölfersheim / Berstadt

Historische Hofreite mit großzügigen Räumen und Gartenparadies

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 m ²
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 m ²
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



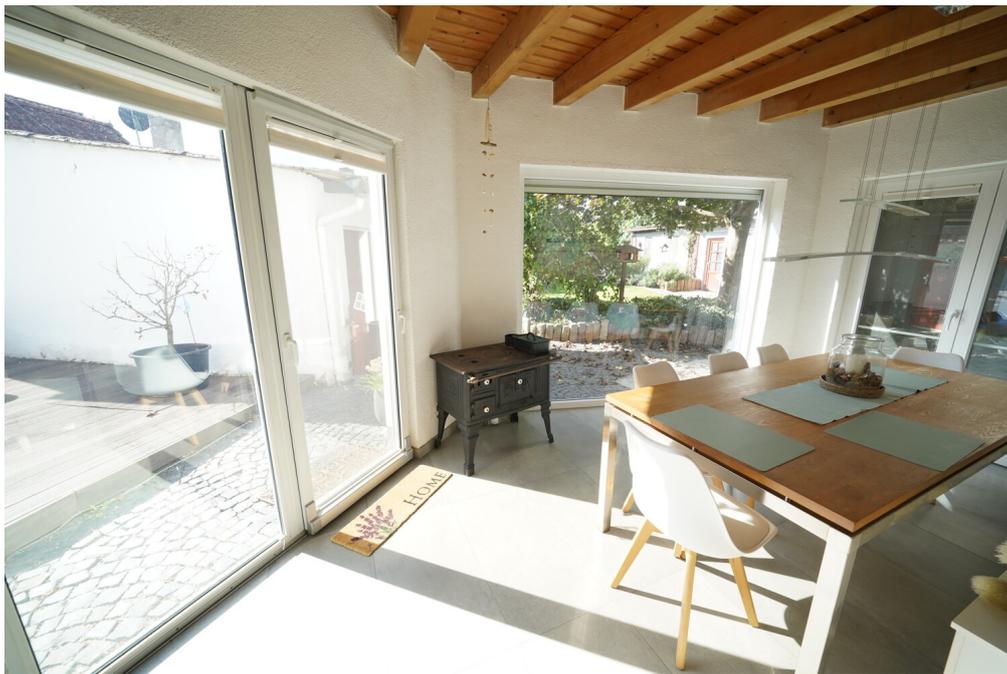
CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



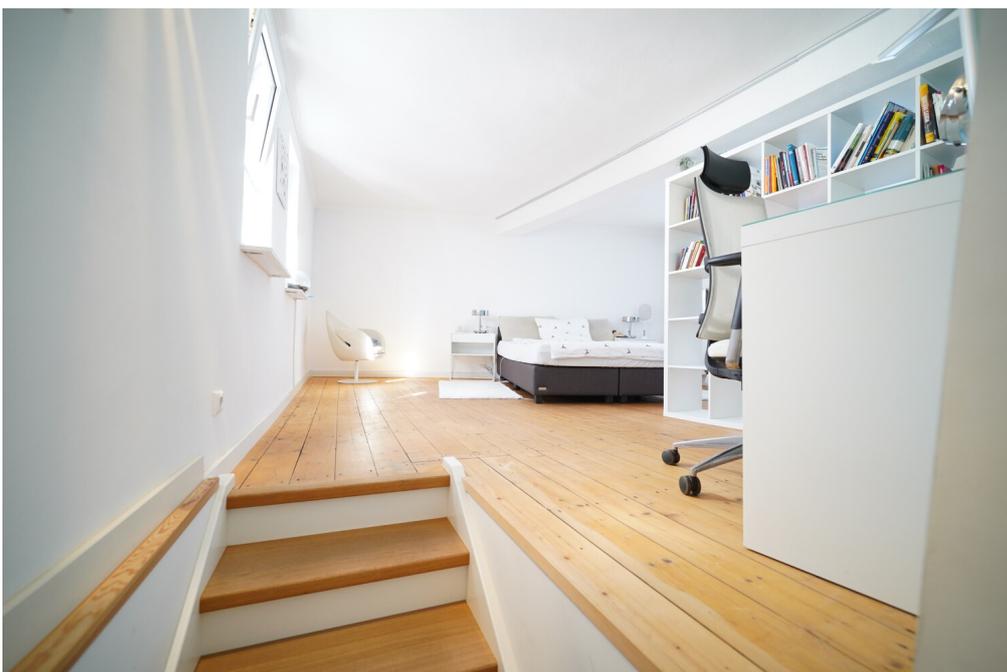
CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La propriété



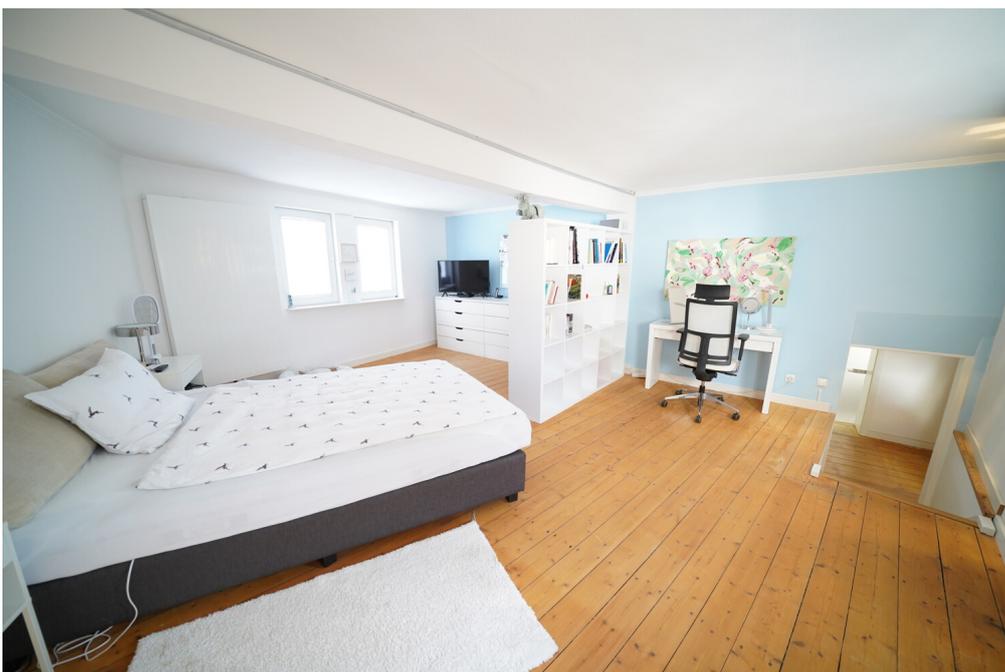
CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

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

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

CODE DU BIEN: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Une première impression

Diese ensemblesgeschützte Hofreite aus dem Baujahr 1900 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf überzeugende Weise. Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich und liebevoll saniert. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2020 und sichert zeitgemäßen Standard bei Erhalt der Substanz.

Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und fünf großzügigen Zimmern bietet das Haus ausreichend Raum für anspruchsvolle Familien und Paare. Die hochwertigen Ausstattungsdetails ziehen sich stimmig durch das gesamte Gebäude und unterstreichen die gehobene Ausstattung.

Der großzügige, sonnig gelegene Garten ist sorgfältig angelegt und vor Blicken geschützt – hier finden Sie viel Grün und ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien. Eine moderne Terrasse (neu gestaltet 2019) erweitert den Wohnraum nach draußen – ideal für gesellige Zusammenkünfte, Mahlzeiten oder Familienzeit an der frischen Luft. Das Gästehaus, 2018 vollständig saniert, bietet vielseitige Möglichkeiten als Rückzugsraum für Gäste, Büro oder Hobby. Eine Vermietung über Airbnb ist ebenfalls möglich.

Der familienfreundliche Charakter des Objekts zeigt sich bereits im wohnlichen Grundriss: Offene Übergänge, lichte Räume, einladende Wohnbereiche und klar strukturierte Schlaf- und Arbeitsbereiche machen das Haus zur idealen Umgebung für gemeinsames Miteinander und individuelle Entfaltung.

Die technische Ausstattung ist zeitgemäß: Die Elektrik wurde 2016 komplett erneuert, ebenso Heizkörper, Wasserleitungen und die Fenster teilweise ausgetauscht. Die Zentralheizung tw. mit Fußbodenheizung (erneuert 2006) sorgt für wohlige Wärme. Im Sommer bringt die 2023 installierte Klimaanlage angenehme Temperaturen. Das Satteldach wurde 2007 erneuert, der Dachausbau 2012 durchgeführt. Weitere Maßnahmen wie die schieferverkleidete Hofeinfahrt (2010), regelmäßige Anstriche der Innenräume (zuletzt 2016) und die Sanierung der Fassade (2019) sichern den sehr guten Zustand der Immobilie.

Ein weiteres Highlight ist das moderne und 2020 renovierte Hauptbadezimmer, das mit zeitloser Gestaltung und ansprechenden Materialien überzeugt. Die hochwertige Küche ist perfekt in den Grundriss integriert und wird zum Mittelpunkt familiärer Aktivitäten.

Dieses Haus überzeugt durch seine Verbindung aus historischem Flair, gehobener Ausstattung und moderner Technik – eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges, sonniges Einfamilienhaus im ensemblesgeschützten Bestand zu erwerben. Kontaktieren

Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie!

Aufteilung:

Einfamilienhaus

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Gäste WC
- Küche
- Esszimmer
- Arbeitszimmer

Obergeschoss

- Badezimmer inklusive Wanne und Dusche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

Dachgeschoss

- Wohnzimmer
- Galerie
- Heizungsraum

-Keller

Separates Gästehaus (nicht in der Wohnfläche enthalten, gilt als Nutzfläche)

- Badezimmer
- Küche inklusive Einbauküche
- Wohn- und Schlafzimmer inkl. Mobilar

- Stellplätze auf dem Hof
- 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 Handelsregisterauszugs, 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