

Wölfersheim / Södel

# Gepflegtes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, schönem Garten und großer Terrasse

CODE DU BIEN: 26009038



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

**PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 183,46 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 466 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

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

**CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26009038</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 183,46 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1970</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>469.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 46 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>241.80 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>02.06.2036</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2018</b>

CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La propriété



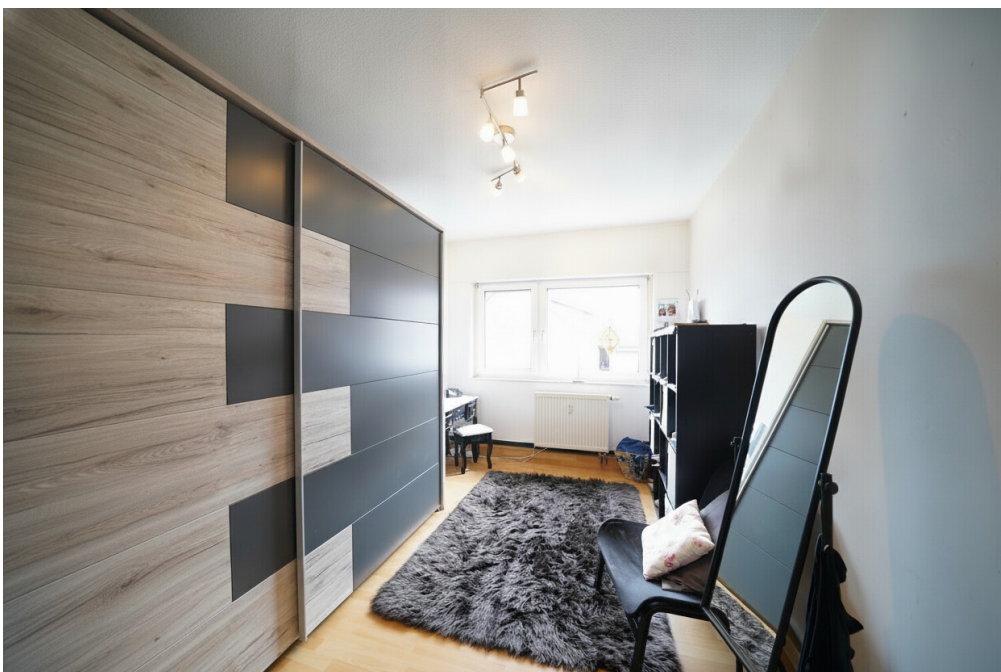
CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

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

**CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## Une première impression

Dieses gepflegte und helle Wohnhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Es eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Die durchdachte Raumaufteilung und der liebevoll angelegte Garten machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Hauptwohnung im Hochparterre überzeugt durch ihre freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige Diele, in der ein moderner Kaminofen aus dem Jahr 2024 mit hoher Speicherkapazität für behagliche Wärme und eine besondere Wohnatmosphäre sorgt. Von hier aus erschließen sich der Wohnbereich, die Küche mit gemütlichem Essplatz, drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das modernisierte Duschbad mit bodengleicher Dusche.

Ein besonderes Highlight ist die große, teilweise von einer Pergola überdachte Terrasse, die den Wohnraum in den Sommermonaten nach draußen erweitert.

Im Untergeschoss befindet sich eine separate Wohnung mit Fenstern über Geländeneiveau. Sie verfügt über einen Wohnbereich, eine Küche, zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad und eignet sich ideal als Einliegerwohnung für Angehörige, Gäste oder zur Vermietung. Ergänzt wird das Raumangebot im Untergeschoss durch den Heizraum mit den Öltanks sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Platz für zwei Waschmaschinen. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Niedertemperaturheizung aus dem Jahr 2018 in Verbindung mit klassischen Heizkörpern. Der moderne Kaminofen sorgt zusätzlich für effiziente und gemütliche Wärme.

Das Haus befindet sich auf einem nach WEG geteilten Grundstück. Zum Sondereigentum gehören 60/100 Miteigentumsanteile, entsprechend einer Grundstücksfläche von rund 466 m<sup>2</sup>.

Der liebevoll angelegte Garten begeistert mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung aus Ziersträuchern und Obstbäumen. Ein Pool lädt an warmen Sommertagen zur Erfrischung ein und schafft gemeinsam mit der großzügigen Terrasse eine private Wohlfühloase im Grünen.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie mit viel Potenzial, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und hohem Wohnwert begeistern.

**Erdgeschoss:**

**Eingangsbereich mit Treppe ins UG und Türe zu den Räumen vom EG**

**Diele mit Kaminofen**

**Essen/Kochen**

**Terrasse**

**Bad**

**Wohnzimmer**

**Zimmer 1**

**Zimmer 2**

**Zimmer 3**

**Untergeschoss:**

**Diele**

**Gäste-WC mit Dusche**

**Wohnbereich**

**Zimmer 1**

**Zimmer 2**

**Essen/Kochen**

**CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## **Tout sur l'emplacement**

### **Lage:**

**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 Kindertagesstätte sind auch gegeben.**

**Für Freizeit bieten sich prima Ausflüge in eins der Museen, zum schwarzen und zum weißen Turm, oder aber auch an den Wölfersheimer See an.**

### **Verkehrsanbindung:**

**Wölfersheim verfügt über eine gute Busverbindung in Richtung Butzbach und Beienheim. Von Butzbach besteht eine direkte Zugverbindung nach Frankfurt am Main. Von Beienheim besteht eine Zugverbindung in Richtung Friedberg, wie von Wölfersheim selbst auch.**

**CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## **Plus d'informations**

**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.

**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.

**CODE DU BIEN: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## 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](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)**

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

---

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