

Wölfersheim / Geisenheim

Zwei Häuser auf einem Grundstück – flexibel nutzbar und nah am See

????????? ??????????: 24009043



www.von-poll.com

???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 338 m² • ??????: 16 • ?????? ????: 1.159 m²

??????? ?????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24009043	????? ???????	398.000 EUR
????????????	ca. 338 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	16		MwSt.) des
??????????	5		beurkundeten
????? ?????????????	1965	????? ?????????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	1 x ?????????????	????????	2023
	?????? ?????????????,	????????????	???????
	1 x ???????	????????	?????????, WC
			????????????, ?????,
			????????????????
			????????

??????? ???????? : 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ??????? ?????	?????? ??????? ??????????	312.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????? ??	30.11.2033	?????????? ????????????? ??????????	H
???? ???????????	????????????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1965

???????? ??: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????



???????? ??: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????



???????? ?????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????



???????? ??: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????



???????? ?????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ?????????



???????? ??: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????



???????? ??: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????



???????? ?????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????



???????? ??: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

?? ???????



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

??????? ?????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

??? ?????? ???????????

Dieses besondere Angebot umfasst zwei Häuser auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.159 m² in ruhiger, gewachsener Wohnlage in Seenähe von Wölfersheim/Geisenheim. Die beiden Wohnhäuser bieten eine Gesamtwohnfläche von etwa 338 m² und zeichnen sich durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten aus – ideal für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung.

Die 16 Zimmer verteilen sich optimal auf die beiden Gebäude: Jedes Haus verfügt über einen eigenen Eingang, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Insgesamt sorgen fünf Badezimmer für den notwendigen Komfort und verhindern morgendlichen Andrang. Die Raumaufteilung erlaubt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Teil der Wohnräume ist renovierungsbedürftig, sodass den zukünftigen Eigentümern vielfältige Optionen zur Modernisierung und zur Anpassung an persönliche Vorlieben offenstehen.

Das im Jahr 1965 errichtete Gebäude verfügt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023. Ebenfalls wurde im Jahr 2023 die obere Geschossdecke gedämmt.

Das weitläufige Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Hobbygärtner oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Der grosse Garten sowie Terrassenbereich laden im Sommer zum Verweilen im Freien ein. Neben dem Hauptgebäude und dem Nebengebäude steht weiterer Stauraum, beispielsweise in Form von Garage oder Gartenhaus, zur Verfügung.

Die Immobilie kann ab sofort leerstehend übernommen werden.

??????? ?????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 312.90 kwh/(m²*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 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.

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.

???????? ??????????: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andrea Kalle & Marc Kalle

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com