

Wächtersbach

## Jövobiztos befektetési lehetőség – lakó- és kereskedelmi terek kombinációja

VP azonosító: 25297011



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

VÉTELÁR: 790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 299,25 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.392 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

## Áttekintés

VP azonosító	25297011
Hasznos lakótér	ca. 299,25 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	1973

Vételár	790.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 219 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Fosszilis KHK
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.11.2035
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	167.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973



VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

## Az ingatlan



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



Oberer Main-Kinzig-Kreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0

[www.von-poll.com/bad-orb](http://www.von-poll.com/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

Östlicher Wetteraukreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0

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

Hier sind wir für Sie tätig

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



VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

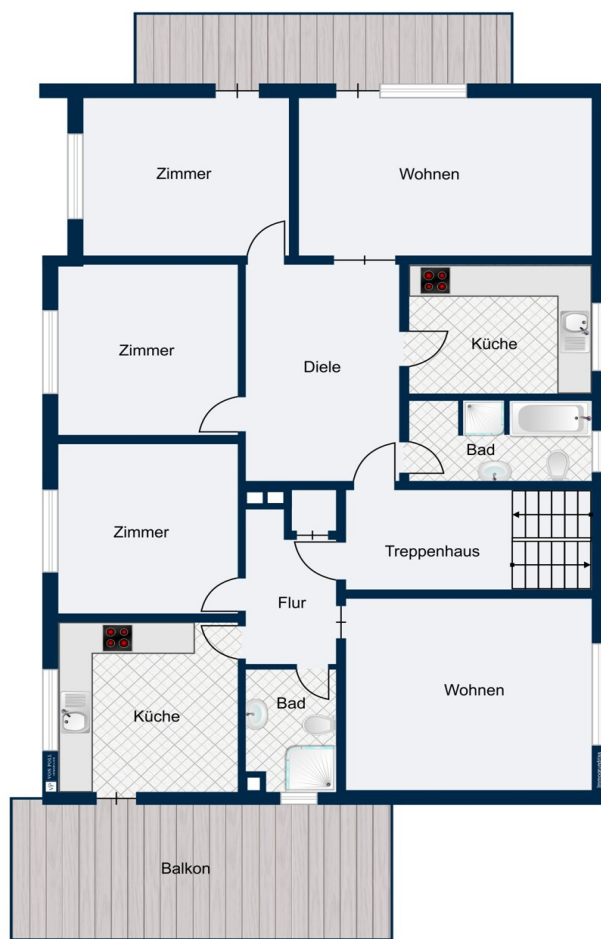
T.: 06052 - 60 598 0

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

VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

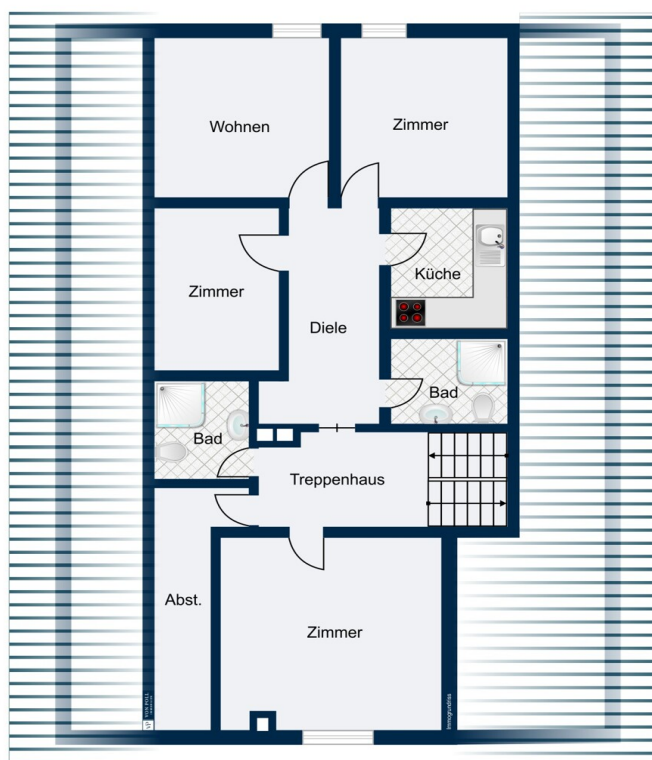
## Alaprajzok





Obergeschoss





Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach**

## Az elso benyomás

In einer attraktiven Wohngegend präsentiert sich dieses geräumige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1973. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1392 m² bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch ihre solide Bausubstanz sowie durchdachte Raumaufteilung.

Das Gebäude erstreckt sich über insgesamt drei Etagen und bietet insgesamt 9 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Die Ausstattung ist von normaler Qualität und eignet sich für zahlreiche Wohn- und Arbeitskonzepte. Ein zentrales Treppenhaus verbindet die einzelnen Ebenen miteinander, wobei der nachträglich installierte Treppenlift sowohl Komfort als auch Barrierefreiheit gewährleistet.

Aktuell unterteilt sich das Objekt in drei Wohneinheiten und eine Gewerbefläche. Zwei Wohnungen sind bereits vermietet und ermöglichen dem künftigen Eigentümer eine sofortige Einnahmenerzielung. Die dritte Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin selbst bewohnt und überzeugt durch den durchdachten Grundriss sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Neben den Wohnbereichen befinden sich im Haus eine Werkstatt und eine große Halle auf dem Grundstück, die derzeit ebenfalls vermietet sind. Hier bietet sich die Gelegenheit, weiterhin stabile Mieteinnahmen zu generieren oder die Fläche bei Bedarf später eigenen gewerblichen oder privaten Zwecken zuzuführen.

Eine weitere Besonderheit des Anwesens ist die vorhandene Bürofläche, die nach einer Renovierung flexibel nutzbar wird. Sie eignet sich ideal für Freiberufler, Dienstleister oder als Ergänzung zum bestehenden Wohnangebot, etwa als Home-Office oder Büro für Selbstständige.

Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Potenziale – etwa für einen Gartenbereich, Außenstellplätze oder weitere Nutzungsmöglichkeiten nach Absprache mit den zuständigen Behörden. Die Lage des Hauses gewährleistet eine gute Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in bequemer Nähe.

Insgesamt bildet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine interessante Kombination aus vermieteten Einheiten, Eigennutz und gewerblichem Potenzial. Es eignet sich sowohl für Kapitalanleger, die Wert auf kontinuierliche Einkünfte legen, als auch für Käufer, die

flexibel wohnen und arbeiten möchten. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Objektes überzeugen.



VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

## Részletes felszereltség

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS,

Baujahr 1973, Massivbauweise, nicht unterkellert

- drei abgeschlossene Wohneinheiten
- Bürofläche
- gewerbliche Fläche, derzeit als Werkstatt genutzt
- doppelverglaste Holz- Fenster
- manuelle Rollläden an den Fenstern
- Kachelofen
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, PVC, Teppich
- Fernwärme
- zwei Balkone
- Garage
- große Halle

**VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach**

## Minden a helyszínról

### Wächtersbach

Die Stadt Wächtersbach mit seinen Stadtteilen Aufenau, Hesseldorf, Leisenwald, Neudorf, Waldensberg, Weilers und Wittgenborn, liegt direkt an der Autobahn 66 zwischen Frankfurt und Fulda. Wächtersbach verfügt über einen Bahnhof von dem aus im 30-minütigen Takt Züge nach Frankfurt oder Fulda verkehren. Ein schönes Städtchen zwischen Spessart und Vogelsberg, mit sehr schönen Möglichkeiten zum Wandern.

Wächtersbach besitzt eine kleine Altstadt mit einem ehemaligen Wasserschloss, welches saniert wurde. Das Schloss beherbergt nun die Stadtverwaltung, ein Brautmodengeschäft und ein Restaurant. Im angrenzenden öffentlichen Schlosspark befindet sich ein großer Spielplatz und ein Ententeich. Für Familien ist die Stadt Wächtersbach ideal, da es mehrere Kindergärten, eine Grundschule, sowie eine Gesamtschule bis zur Jahrgangsstufe 10 gibt.

In der Altstadt finden Sie kleine charmante Restaurants, ein Café und das Heimatmuseum. In der Innenstadt befinden sich kleine Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf und eine Eisdiele. Bei der ärztlichen Versorgung ist mit einer chirurgischen Ambulanz, einem Orthopäden, Kinderarzt, Kieferorthopäde, mehreren allgem. Ärzten, Zahnärzten und Apotheken alles abgedeckt.

Auf der sogenannten „grünen Wiese“, haben sich viele Märkte und eine Bäckerei mit Café angesiedelt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Messegelände, auf dem jedes Jahr die Messe Wächtersbach – eine Verbrauchermesse – stattfindet.

Im Industriegebiet befinden sich viele große Firmen, u.a. zwei Autohändler, ein Fitnesscenter, diverse Verbrauchermärkte, eine Tankstelle, diverse Verbrauchermärkte, ein Baumarkt, eine Schreinerei und eine Moschee.

VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 167.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



VP azonosító: 25297011 - 63607 Wächtersbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Catherine Fehr

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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