

Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

# ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE MIT POTENZIAL

VP azonosító: 26297010



VÉTELÁR: 440.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 378,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 418 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

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

VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Áttekintés

VP azonosító	26297010
Hasznos lakótér	ca. 378,7 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	13
Hálósobák	10
Fürdoszobák	4
Építés éve	1950
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	440.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 156 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 534 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.10.2031
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	180.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Oberer Main-Kinzig-Kreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0  
[www.von-poll/bad-orb](http://www.von-poll/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

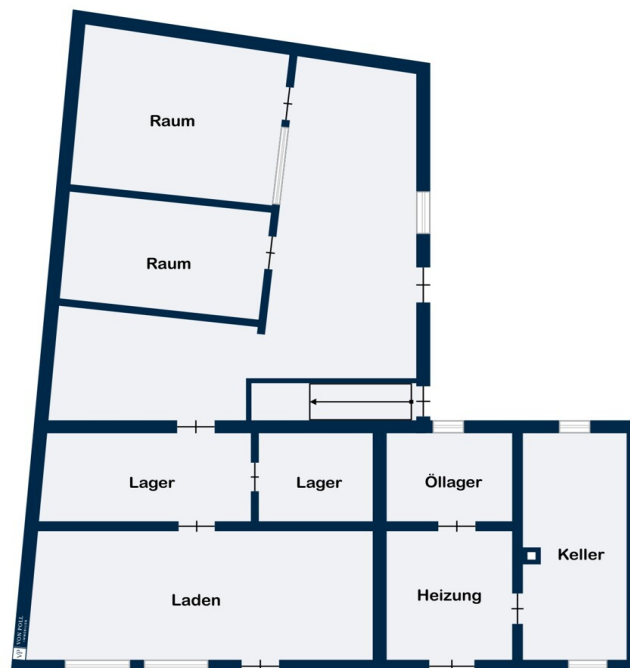
Östlicher Wetteraukreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0  
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn

## Alaprajzok



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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

**VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

## **Az also benyomás**

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1950, das sich auf einem ca. 418 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Die Immobilie besticht durch ihre umfangreiche Raumaufteilung mit insgesamt 13 Zimmern, darunter 10 Schlafräume und 4 Badezimmer, die sich in 4 getrennte Wohnungen aufteilen. Dadurch bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der vorhandene Bodenbelag variiert innerhalb der Immobilie und besteht aus Fliesen, Teppich, PVC sowie Laminat. Die Fenster setzen sich aus verschiedenen Varianten zusammen: Es finden sich sowohl 2-fach verglaste Holzfenster als auch 2-fach verglaste Kunststofffenster. Vereinzelt wurden bereits 3-fach verglaste Kunststofffenster eingesetzt, die für zusätzlichen Wärme- und Schallschutz sorgen. Zur Verdunkelung und als Sichtschutz stehen Ihnen manuelle Rollläden zur Verfügung.

Die Heizung erfolgt zentral über eine Viessmann Öl-Heizung. Für die Heizversorgung stehen insgesamt vier großzügige Öltanks mit jeweils 2.000 Litern Fassungsvermögen bereit, sodass auch in kühleren Monaten für kontinuierliche Wärme gesorgt ist. Ein Austausch wäre in den nächsten Jahren allerdings empfohlen.

Die Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet, die Raum für eine funktionale Nutzung bietet. Darüber hinaus stehen vereinzelt Einbauschränke zur Verfügung, die praktischen Stauraum innerhalb der Wohnbereiche schaffen. Je nach Absprache kann optional vorhandenes Mobiliar übernommen werden, was flexiblen Bedürfnissen potenzieller Käufer entgegenkommt.

Die Immobilie ermöglicht eine flexible Nutzung und erleichtert das Zusammenleben mehrerer Personen im Haus. Dank der vorhandenen Ausstattung und der grundlegenden Gebäudestruktur haben Sie die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Plänen und Anforderungen zu modernisieren.

Nutzen Sie diese Möglichkeit, ein Mehrparteienhaus mit großem Potenzial zu erwerben und Ihren eigenen Vorstellungen entsprechend zu gestalten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

## **Részletes felszereltség**

- **Bodenbelag: Fliesen, Teppich, PVC, Laminat**
- **2-fach verglaste Holzfenster**
- **2-fach verglaste Kunststofffenster**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster (vereinzelt)**
- **mauelle Rollläden**
- **Einbauküchen**
- **Einbauschränke**
- **Öl Heizung Viessmann**
- **Öl Tanks 4 x 2.000 Liter**
- **Mobiliar nach Absprache**

**VP azonosító: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

## **Minden a helyszínrol**

### **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: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

## **További információ / adatok**

**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: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn - Wittgenborn**

## **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)**