

Wölfersheim / Geisenheim

Két ház egy telken – rugalmasan használható és közel a tóhoz

VP azonosító: 24009043



VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 338 m² • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.159 m²

VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Áttekintés

VP azonosító	24009043	Vételár	398.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 338 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2023
Szobák	16	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	5	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1965		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	312.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.11.2033	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Elektromosság	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Az ingatlan



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

VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Az elso benyomás

Ez a kivételes ingatlan két házból áll egy tágas, körülbelül 1159 m²-es telken, egy csendes, rendezett lakóövezetben, a tó közelében, Wölfersheim/Geisenheimben. A két ház összesen körülbelül 338 m²-es lakóterülettel rendelkezik, és sokoldalú lehetőségekkel rendelkezik – ideális nagycsaládosok, többgenerációs háztartások számára, az egy fedél alatti élet és munka kombinálására, vagy saját tulajdonú lakás és bérbeadás kombinációjára. A 16 szoba optimálisan eloszlik a két épület között: minden ház külön bejárattal rendelkezik, így rugalmasan használható. Összesen öt fürdoszoba biztosítja a szükséges kényelmet és megakadályozza a reggeli rohanást. Az alaprajz egyedi kialakítási lehetőségeket tesz lehetővé. Néhány lakótér felújításra szorul, így a leendo tulajdonosok számára számos lehetőséget kínál a modernizálásra és a személyes preferenciáikhoz való alkalmazkodásra. Az 1965-ben épült épületben 2023-ban gáz központi futési rendszert telepítettek. A legfelső emelet mennyezetét is 2023-ban szigetelték. A tágas telek boséges helyet kínál szabadidos tevékenységekhez, kertészkedéshez vagy játszóterekhez. A nagy kert és terasz tökéletes a nyári szabadtéri pihenéshez. A foépületen és a melléképületen kívül további tárolóhelyiség is rendelkezésre áll, például garázs vagy kerti fészer formájában. Az ingatlan azonnal költözhető, és üresen is átveheto.

VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim

Tel.: +49 6032 - 92 526 0

E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com