

Wölfersheim / Berstadt

Történelmi tanya tágas szobákkal és kerti paradicsommal

VP azonosító: 25009031



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 478.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 486 m²

VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

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

VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Áttekintés

VP azonosító	25009031
Hasznos lakótér	ca. 172 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	478.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 80 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Az első benyomás

Ez a műemlékvédelem alatt álló, 1900-ból származó parasztház meggyőzően ötvözi a történelmi báját a modern lakhatási kényelemmel. Az ingatlan az évek során folyamatosan és szeretettel felújították. Az utolsó átfogó modernizáció 2020-ban történt, biztosítva a kortárs színvonalat, miközben megőrizte az épület eredeti jellegét. Körülbelül 180 m² lakótérrel és öt tágas szobával a ház bőséges helyet kínál igényes családok és párok számára. Az egész épületben következetesen kiváló minőségű berendezéseket és berendezéseket alkalmaznak, kiemelve kifinomult vonásait. A tágas, napos kert gondosan parkosított és privát szférát kínál – itt rengeteg zöld növényzet és bőséges hely található a szabadtéri pihenésre. Egy modern terasz (2019-ben felújítva) kiterjeszti a kültéri lakóteret – ideális társasági összejövetelekhez, étkezésekhez vagy családi időtöltéshez a friss levegőn. A 2018-ban teljesen felújított vendégház sokoldalú lehetőségeket kínál vendégek számára pihenohelyként, dolgozószobaként vagy hobbihelyiségként. Airbnb-n keresztül is bérelhető. Az ingatlan családbarát jellege a kényelmes alaprajzban is megmutatkozik: a nyitott átjárók, a világos szobák, a hívogató nappali terek, valamint a világosan strukturált háló- és dolgozóterek ideális környezetet biztosítanak az együttlétnek és az egyéni fejlődéshez. A muszaki jellemzők korszerűek: az elektromos rendszert 2016-ban teljesen felújították, akár csak a radiátorokat, a vízvezetékeket és néhány ablakot. A központi fűtési rendszer, részben padlófűtéssel (2006-ban felújítva), kellemes meleget biztosít. Nyáron a 2023-ban telepített légkondicionáló rendszer kellemes hőmérsékletet biztosít. A ferde tetőt 2007-ben újították fel, a tetőteret pedig 2012-ben alakították át. További fejlesztések, mint például a palaburkolatú kocsifelhajtó (2010), a belső tér rendszeres festése (legutóbb 2016-ban), valamint a homlokzat felújítása (2019), biztosítják az ingatlan kiváló állapotát. További kiemelt elem a 2020-ban felújított modern fürdőszoba, amely időtlen dizájnjaival és vonzó anyagaival lenyugózó. A kiváló minőségű konyha tökéletesen integrálódik az alaprajzba, és a családi élet központjává válik. Ez a ház lenyugózó a történelmi báj, a luxusfelszereltség és a modern technológia ötvözetével – ritka lehetőség egy tágas, napos, családi ház megvásárlására egy műemlékvédelem alatt álló épületkomplexumban. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy megtekintés egyeztetése érdekében, és győződjön meg saját szemével az ingatlan előnyeiről!

Elrendezés: Családi ház Földszint - Bejárati rész - Vendég WC - Konyha - Étkező - Dolgozószoba Emelet - Fürdőszoba káddal és zuhanyzóval - Hálószoba - Gyerekszoba Padlás - Nappali - Galéria - Kazánház - Pince Külön vendégház (nem része a lakótérnek, használható térnek minősül) - Fürdőszoba - Konyha beépített konyhával - Nappali és hálószoba bútorokkal - Parkolóhelyek az udvarban - Garázs

VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Minden a helyszínról

Berstadt ist ein Ortsteil von Wölfersheim und verfügt über Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Edeka und einen Baumarkt.

Kindergärten finden Sie ebenfalls vor Ort.

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 Kindertagesstätten sind auch vorhanden.

Wölfersheim hat eine gute Verkehrsanbindung über Buslinien und liegt in der Nähe wichtiger Straßen wie der B45 und A45, was die Anbindung an Frankfurt und andere Städte der Rhein-Main-Region ermöglicht. Es gibt auch Zugverbindungen, die man nutzen kann, zum Beispiel nach Gießen.

VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

További információ / adatok

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. **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.

VP azonosító: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com