

Wächtersbach - Wittgenborn

ALLEINLAGE - EIN ANWESEN MIT BESONDEREM CHARME UND PARKÄHNLICHEM GRUNDSTÜCK

Codice oggetto: 26297019



PREZZO D'ACQUISTO: 627.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240,11 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 5.017 m²

Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26297019
Superficie netta	ca. 240,11 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	627.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 125 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	16.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	134.83 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

La proprietà



Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

La proprietà



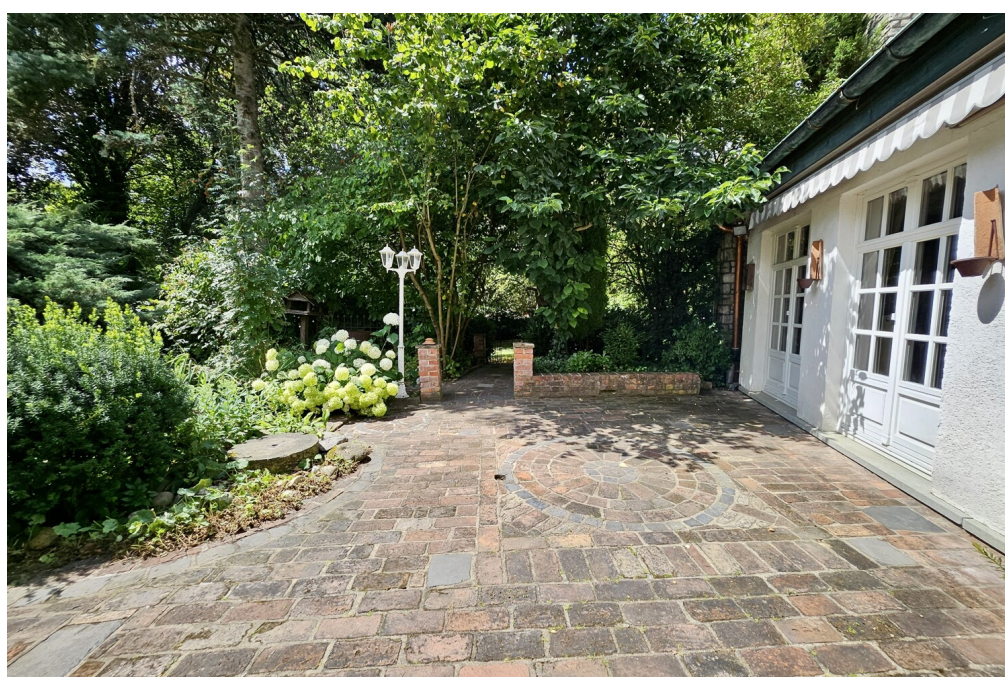
Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

La proprietà



Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

La proprietà



Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

La proprietà



Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

La proprietà



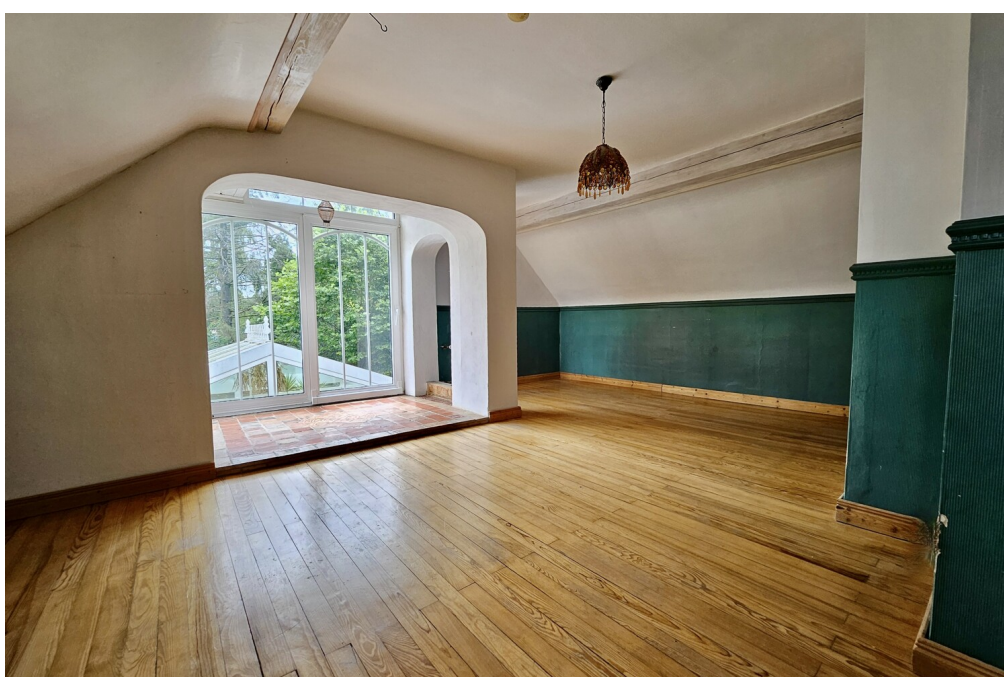
Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

La proprietà



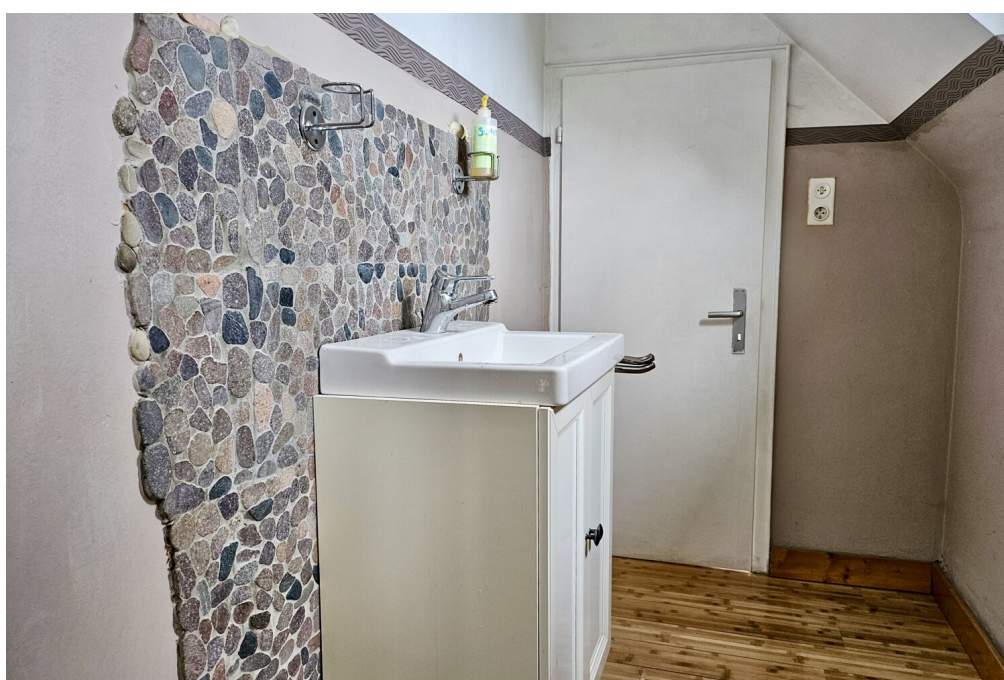
Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

La proprietà



Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

La proprietà



Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

La proprietà



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
bad.orb@von-poll.com

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

HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG

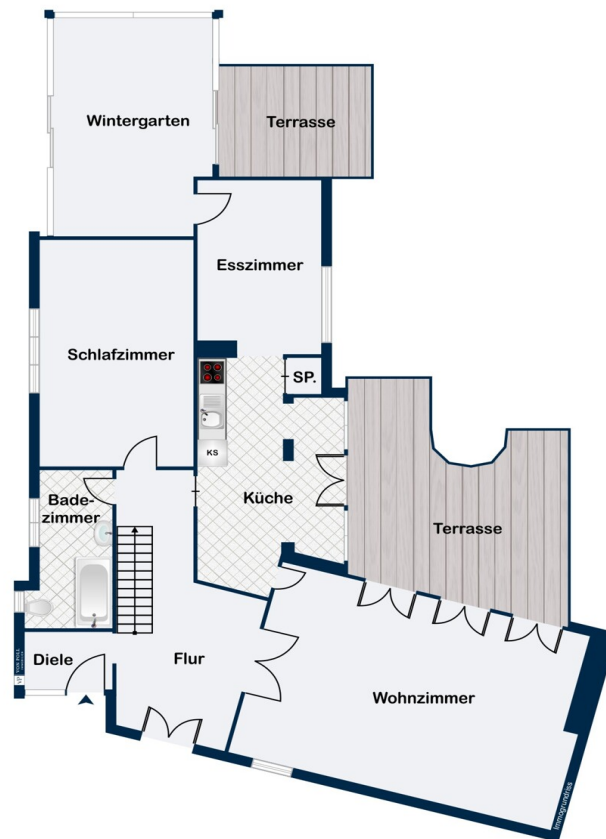


Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

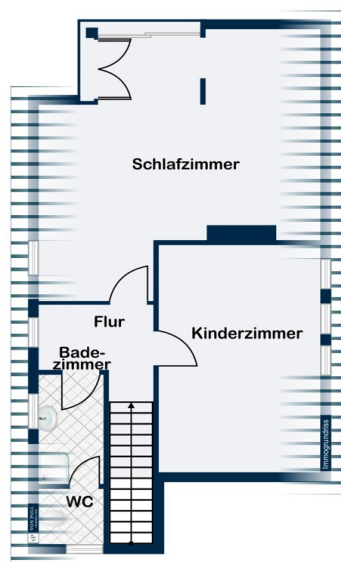
Planimetrie



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

Una prima impressione

Ein Haus mit leiser Größe, gewachsenem Charakter und einem Grundstück, das eher an einen privaten Park erinnert als an einen Garten. Auf ca. 5.017 m² breitet sich das Anwesen mit wohltuender Weite aus, begleitet von altem Grün, zwei großzügigen Terrassen und dem seltenen Charme ländlicher Nebengebäude: Pferdestall und Hühnerstall gehören selbstverständlich dazu.

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 wurde in Massivbauweise errichtet und steht mit ca. 240,11 m² Wohnfläche für eine Wohnform, die heute kaum noch entsteht: großzügig, geerdet, mit Abstand zur Straße und viel Luft um sich herum.

Im Inneren verteilen sich acht Zimmer auf ein Haus, das seine Zeit nicht verleugnet. Holzdielen und Fliesen prägen die Böden, Klappläden sitzen vor den Fenstern, dazu kommen 2-fach verglaste Holz- und Kunststofffenster sowie teilweise manuelle und elektrische Rollläden. Der Kachelofen gibt dem Wohnbereich eine vertraute, ruhige Mitte, während der beheizte Wintergarten die Jahreszeiten nah an das Haus heranholt. Hier lässt sich der Morgen mit Blick ins Grün beginnen, auch an kühleren Tagen. Drei Bäder und vier Schlafzimmer bilden den privaten Rahmen, Einbauschränke sorgen an verschiedenen Stellen für praktische Ordnung, ohne sich in den Vordergrund zu drängen.

Die Ausstattung erzählt von einem Haus, das über viele Jahre genutzt und gepflegt wurde, nun aber eine klare, sorgfältige Erneuerung verdient. Der Zustand ist sanierungsbedürftig, und genau darin liegt seine Ehrlichkeit: Substanz, Maß und Lage sind vorhanden, die künftige Ausarbeitung wartet auf eine zeitgemäße Hand. Zwei Einbauküchen sind bereits vorhanden, ebenso eine Öl-Zentralheizung von Buderus aus dem Jahr 1993. Die Terrasse öffnet den Wohnbereich immer wieder nach draußen und verbindet Haus und Grundstück auf selbstverständliche Weise.

Besonders wertvoll ist die Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit separatem Eingang. Sie schafft einen eigenständigen Bereich im Haus, ruhig eingebunden und dennoch unabhängig erreichbar. Ergänzt wird das Anwesen durch eine Garage, die den praktischen Alltag abrundet.

Auf dem Dach des Pferdestalls befindet sich eine Photovoltaikanlage, die das Anwesen um eine nachhaltige Energiequelle mit Batteriespeicher ergänzt.

Alles an diesem Ort wirkt großzügig, aber nicht laut; traditionsbewusst, aber nicht festgelegt. Zwischen Wintergarten, Kachelofen, Stallungen und parkähnlichem Grundstück

**entsteht ein Bild von Wohnen, das Raum lässt für Ruhe, Tiere, Gäste, Arbeit und Rückzug.
Ein Anwesen mit Haltung, das seine nächste Epoche nicht sucht, sondern erwartet.**

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

Dettagli dei servizi

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1960, Massivbauweise

- Bodenbeläge: Holzdielen, Fliesen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Klappläden an den Fenstern
- teilweise manuelle und elektrische Rollläden
- zwei Einbauküchen
- Kachelofen
- Wintergarten mit Heizung
- Einbauschränke
- Buderus Öl-Heizung aus 1993
- Garage
- Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit separatem Eingang
- zwei großzügige Terrassen
- parkähnliches Grundstück
- Pferdestall
- Hühnerstall

Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

Tutto sulla posizione

Wächtersbach besticht als charmante Stadt in Hessen durch ihre ruhige und bodenständige Atmosphäre, die eine ideale Balance zwischen ländlicher Gelassenheit und funktionaler Infrastruktur schafft. Obwohl die Immobilienpreise moderat sind, bietet die Stadt eine solide Lebensqualität und eine verlässliche Wohnumgebung, die sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine stabile Marktsituation auszeichnet. Die überschaubare Größe und die praktische Ausrichtung machen Wächtersbach zu einem Rückzugsort, der dennoch gut angebunden ist und vielfältige Möglichkeiten für ein harmonisches Leben bereithält.

Die unmittelbare Umgebung offenbart eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsangeboten, die das Leben hier besonders bereichern. In nur wenigen Gehminuten laden gepflegte Sportanlagen und einladende Spielplätze zu aktiver Betätigung und entspannten Stunden im Freien ein. Der nahegelegene Parkbereich bietet eine grüne Oase der Ruhe, ideal für Spaziergänge und Momente der Kontemplation. Für kulturell Interessierte bereichern charmante Veranstaltungsorte wie der Kulturkeller „Alte Schule“ und das Dorfgemeinschaftshaus das lokale Leben mit abwechslungsreichen Programmen. Die exquisite Gastronomieszene mit stilvollen Restaurants und Cafés, darunter das renommierte „Schloss e1ns“ und das gemütliche „Da Sandro“, verspricht kulinarische Genüsse auf höchstem Niveau, die jeden Abend zu einem besonderen Erlebnis machen.

Auch in puncto Erreichbarkeit überzeugt die Lage durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So ist die Bushaltestelle „Sportplatz“ in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, was eine bequeme Verbindung in die umliegenden Regionen ermöglicht. Für anspruchsvolle Genießer, die Wert auf ein exklusives und zugleich naturnahes Wohnumfeld legen, präsentiert sich Wächtersbach als ein Refugium, das Privatsphäre, kulturelle Vielfalt und eine gepflegte Lebensart in harmonischer Weise vereint. Hier findet sich der perfekte Rahmen für ein luxuriöses Wohnen, das Ruhe und Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26297019 - 63607 Wächtersbach - Wittgenborn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 6052 - 60 598 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com