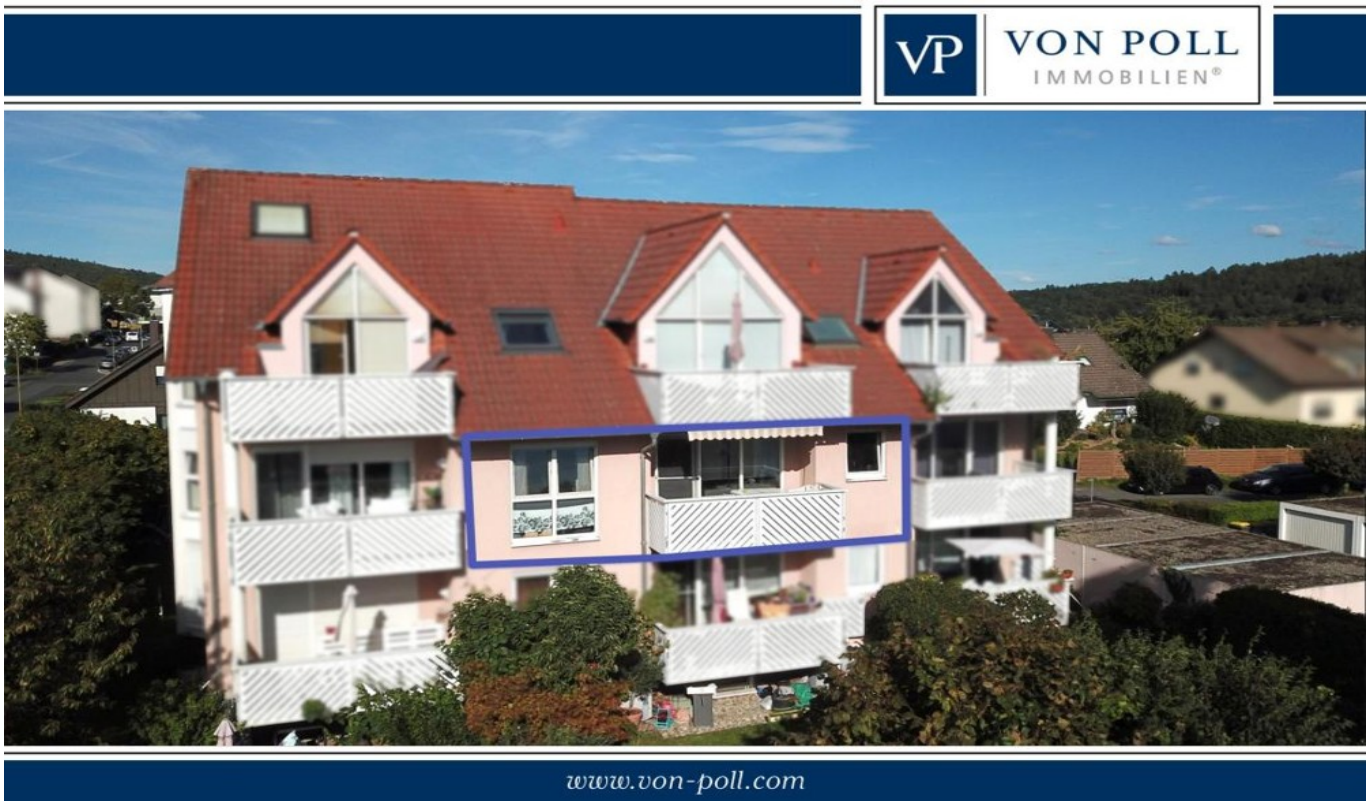
Wächtersbach – Wächtersbach

KAPITALANLAGE IN GUTER NACHBARSCHAFT - VIRTUELLER RUNDGANG VERFÜGBAR

CODICE OGGETTO: 23297006



PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56,71 m^2 • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

- 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: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23297006
Superficie netta	ca. 56,71 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	149.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²

CODICE OGGETTO: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.07.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	109.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN®

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BAD ORB

Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:

NCL-Stiftung
Für eine Zukunft ohne Kinderdemenz

Stiftung KinderHerz
Mit dem Herzen handeln!

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BÜDINGEN (BAD ORB)

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/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

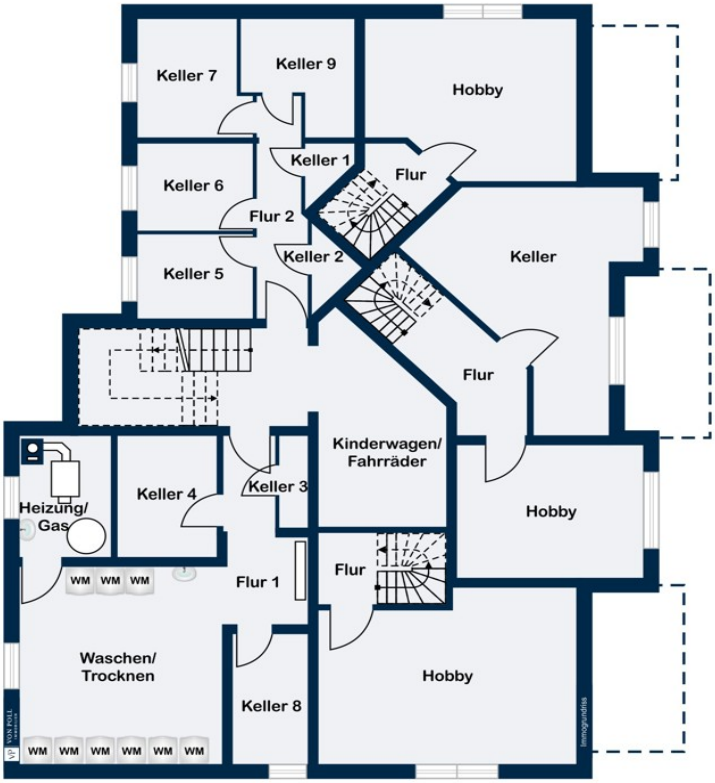
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0

www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig

CODICE OGGETTO: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

Planimetrie



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: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

Una prima impressione

In ruhiger Lage finden Sie diese Wohnanlage, aus dem Baujahr 1994, mit einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit 9 Einheiten. Das Gebäude, die Wohnung mit ca. 57 m², sowie die Außenanlagen sind in einem sehr gepflegten Zustand. Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss mittig. Sie betreten den praktischen Flur, der ins Wohnzimmer und der angrenzenden Küche führt. Im gepflegten Badezimmer befindet sich eine Badewanne und Dusche. Der sonnenverwöhnte Balkon kann vom Wohnzimmer aus betreten werden. Zu jeder Wohnung gehört ein zugewiesener Kellerraum. Dort befindet sich auch der Waschraum mit dem angrenzenden Trockenraum. Im Kaufpreis mit inbegriffen ist ein zugewiesener PKW-Stellplatz. Der Fahrradkeller steht für alle zur Verfügung. Diese Wohnung ist ausschließlich an Kapitalanleger zu verkaufen, da es sich um langjährige und zuverlässige Mieter handelt, die in der Wohnung bleiben möchten. Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und rufen Sie uns an. Hinweis: Der Energieausweis wurde vor der Modernisierung der Heizung angefertigt. Diese wurde von Gas auf Fernwärme (Holzhackschnitzel) umgestellt.

CODICE OGGETTO: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

Dettagli dei servizi

Mehrfamilienhaus, Baujahr 1994, Massivbauweise
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Balkon
- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Fahrradraum
- eigener Kellerraum
- Stellplatz

CODICE OGGETTO: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

Partner di contatto

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

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1 Orbita cattiva
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com