

Wölfersheim / Geisenheim

Due case su un unico terreno: flessibili da utilizzare e vicine al lago

Codice oggetto: 24009043



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 338 m² • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.159 m²

Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

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

Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24009043	Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Superficie netta	ca. 338 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Vani	16	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1965	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	312.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	30.11.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

La proprietà



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

Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà comprende due case su un ampio terreno di circa 1.159 m² in una tranquilla e consolidata zona residenziale vicino al lago di Wölfersheim/Geisenheim. Le due case offrono una superficie abitabile complessiva di circa 338 m² e si caratterizzano per la loro versatilità: ideali per famiglie numerose, nuclei familiari multigenerazionali, per chi desidera combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto, oppure come soluzione combinata di proprietà e affitto. Le 16 stanze sono distribuite in modo ottimale tra i due edifici: ogni casa ha un ingresso indipendente, consentendo un utilizzo flessibile. Cinque bagni in totale offrono il comfort necessario e prevengono la calca mattutina. La planimetria consente opzioni di progettazione personalizzate. Alcuni degli spazi abitativi necessitano di ristrutturazione, offrendo ai futuri proprietari diverse opzioni di modernizzazione e adattamento alle proprie preferenze personali. L'edificio, costruito nel 1965, è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato a gas installato nel 2023. Anche il soffitto dell'ultimo piano è stato isolato nel 2023. L'ampio terreno offre ampio spazio per attività ricreative, giardinaggio o aree gioco per bambini. L'ampio giardino e la terrazza sono perfetti per rilassarsi all'aperto durante l'estate. Oltre all'edificio principale e alla dependance, è disponibile ulteriore spazio di deposito, ad esempio un garage o una casetta da giardino. L'immobile è disponibile da subito e può essere preso in consegna anche sfitto.

Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24009043 - 61200 Wölfersheim / Geisenheim

Partner di contatto

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

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim
Tel.: +49 6032 - 92 526 0
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com