

Wölfersheim / Berstadt

Fattoria storica con camere spaziose e un giardino paradisiaco

Codice oggetto: 25009031



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 478.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m²

Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

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

Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25009031
Superficie netta	ca. 172 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	478.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

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: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Una prima impressione

Questa storica casa colonica, risalente al 1900 e sottoposta a tutela architettonica, coniuga in modo convincente il fascino storico con il comfort abitativo moderno. La proprietà è stata costantemente e amorevolmente ristrutturata nel corso degli anni. L'ultimo ammodernamento completo è stato completato nel 2020, garantendo standard contemporanei pur preservando il carattere originale dell'edificio. Con circa 180 m² di superficie abitabile e cinque ampie stanze, la casa offre ampio spazio per famiglie e coppie esigenti. Finiture e accessori di alta qualità sono applicati in modo coerente in tutto l'edificio, sottolineandone le caratteristiche sofisticate. L'ampio e soleggiato giardino è meticolosamente curato e offre privacy: qui troverete tanto verde e ampi spazi per rilassarsi all'aperto. Una moderna terrazza (riprogettata nel 2019) estende lo spazio abitativo all'aperto, ideale per incontri conviviali, pasti o momenti in famiglia all'aria aperta. La dependance, completamente ristrutturata nel 2018, offre versatili possibilità come rifugio per gli ospiti, ufficio o spazio hobby. Può anche essere affittata tramite Airbnb. Il carattere familiare dell'immobile è evidente nella sua planimetria confortevole: passaggi aperti, stanze luminose, zone giorno accoglienti e zone notte e lavoro ben strutturate rendono la casa un ambiente ideale per la convivialità e lo sviluppo individuale. Le caratteristiche tecniche sono all'avanguardia: l'impianto elettrico è stato completamente rinnovato nel 2016, così come i radiatori, le tubature dell'acqua e alcune finestre. L'impianto di riscaldamento centralizzato, in parte a pavimento (rinnovato nel 2006), garantisce un calore confortevole. In estate, l'impianto di aria condizionata, installato nel 2023, garantisce temperature piacevoli. Il tetto a falde è stato rinnovato nel 2007 e la mansarda è stata ristrutturata nel 2012. Ulteriori migliorie, come il vialetto d'accesso in ardesia (2010), la tinteggiatura regolare degli interni (ultima nel 2016) e il rinnovo della facciata (2019), garantiscono l'eccellente stato di conservazione dell'immobile. Un altro punto di forza è il moderno bagno padronale, ristrutturato nel 2020, che colpisce per il suo design senza tempo e i materiali pregiati. La cucina di alta qualità è perfettamente integrata nella planimetria e diventerà il cuore della vita familiare. Questa casa colpisce per la sua combinazione di fascino storico, comfort di lusso e tecnologia moderna: una rara opportunità di acquistare una spaziosa e soleggiata casa indipendente in un complesso di edifici storici. Contattateci per organizzare una visita e constatare di persona le qualità di questa proprietà! Disposizione: Casa indipendente Piano terra - Ingresso - WC ospiti - Cucina - Sala da pranzo - Studio Primo piano - Bagno con vasca e doccia - Camera da letto - Cameretta per bambini Mansarda - Soggiorno - Galleria - Locale caldaia - Cantina Dependance separata (non inclusa nella zona giorno, considerata spazio utilizzabile) - Bagno - Cucina con cucina attrezzata - Soggiorno e camera da letto con mobili - Posti auto nel cortile - Garage

Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

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