

Wölfersheim / Berstadt

# Fattoria storica con camere spaziose e un giardino paradisiaco

Codice oggetto: 25009031



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 478.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m<sup>2</sup>

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 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1900                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>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 / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 80 m²                                                                 |
| 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



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](http://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 m<sup>2</sup> 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 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.

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](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)