

Wölfersheim / Södel

# Gepflegtes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, schönem Garten und großer Terrasse

Codice oggetto: 26009038



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

PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 183,46 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 466 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

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

**Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26009038
Superficie netta	ca. 183,46 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 46 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>241.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2018</b>

Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La proprietà



Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La proprietà



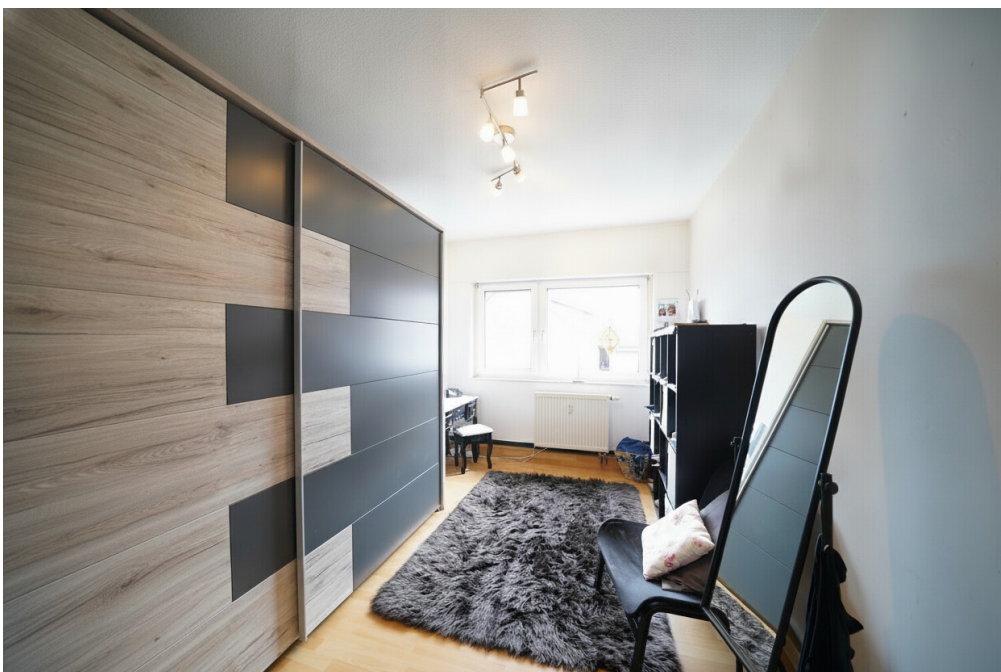
Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La proprietà



Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La proprietà



Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La proprietà



Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La proprietà



Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La proprietà



Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La proprietà



Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

## La proprietà



**Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## 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: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte und helle Wohnhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Es eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Die durchdachte Raumaufteilung und der liebevoll angelegte Garten machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Hauptwohnung im Hochparterre überzeugt durch ihre freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige Diele, in der ein moderner Kaminofen aus dem Jahr 2024 mit hoher Speicherkapazität für behagliche Wärme und eine besondere Wohnatmosphäre sorgt. Von hier aus erschließen sich der Wohnbereich, die Küche mit gemütlichem Essplatz, drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das modernisierte Duschbad mit bodengleicher Dusche.

Ein besonderes Highlight ist die große, teilweise von einer Pergola überdachte Terrasse, die den Wohnraum in den Sommermonaten nach draußen erweitert.

Im Untergeschoss befindet sich eine separate Wohnung mit Fenstern über Geländeneiveau. Sie verfügt über einen Wohnbereich, eine Küche, zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad und eignet sich ideal als Einliegerwohnung für Angehörige, Gäste oder zur Vermietung. Ergänzt wird das Raumangebot im Untergeschoss durch den Heizraum mit den Öltanks sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Platz für zwei Waschmaschinen. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Niedertemperaturheizung aus dem Jahr 2018 in Verbindung mit klassischen Heizkörpern. Der moderne Kaminofen sorgt zusätzlich für effiziente und gemütliche Wärme.

Das Haus befindet sich auf einem nach WEG geteilten Grundstück. Zum Sondereigentum gehören 60/100 Miteigentumsanteile, entsprechend einer Grundstücksfläche von rund 466 m<sup>2</sup>.

Der liebevoll angelegte Garten begeistert mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung aus Ziersträuchern und Obstbäumen. Ein Pool lädt an warmen Sommertagen zur Erfrischung ein und schafft gemeinsam mit der großzügigen Terrasse eine private Wohlfühloase im Grünen.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie mit viel Potenzial, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und hohem Wohnwert begeistern.

**Erdgeschoss:**

**Eingangsbereich mit Treppe ins UG und Türe zu den Räumen vom EG**

**Diele mit Kaminofen**

**Essen/Kochen**

**Terrasse**

**Bad**

**Wohnzimmer**

**Zimmer 1**

**Zimmer 2**

**Zimmer 3**

**Untergeschoss:**

**Diele**

**Gäste-WC mit Dusche**

**Wohnbereich**

**Zimmer 1**

**Zimmer 2**

**Essen/Kochen**

**Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## **Tutto sulla posizione**

### **Lage:**

**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 Kindertagesstätte sind auch gegeben.**

**Für Freizeit bieten sich prima Ausflüge in eins der Museen, zum schwarzen und zum weißen Turm, oder aber auch an den Wölfersheimer See an.**

### **Verkehrsanbindung:**

**Wölfersheim verfügt über eine gute Busverbindung in Richtung Butzbach und Beienheim. Von Butzbach besteht eine direkte Zugverbindung nach Frankfurt am Main. Von Beienheim besteht eine Zugverbindung in Richtung Friedberg, wie von Wölfersheim selbst auch.**

**Codice oggetto: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## **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: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel**

## **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)**