

Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf

# SANIERT, MÖBILIERT, DIREKT BEZUGSBEREIT

*Número da propriedade: 26297014*



PREÇO DO ALUGUEL: 585 EUR • ÁREA: ca. 64 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26297014	Preço do aluguel	585 EUR
Área	ca. 64 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	175 EUR
Quartos	1	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 3 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1964	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	118.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.10.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf

## O imóvel



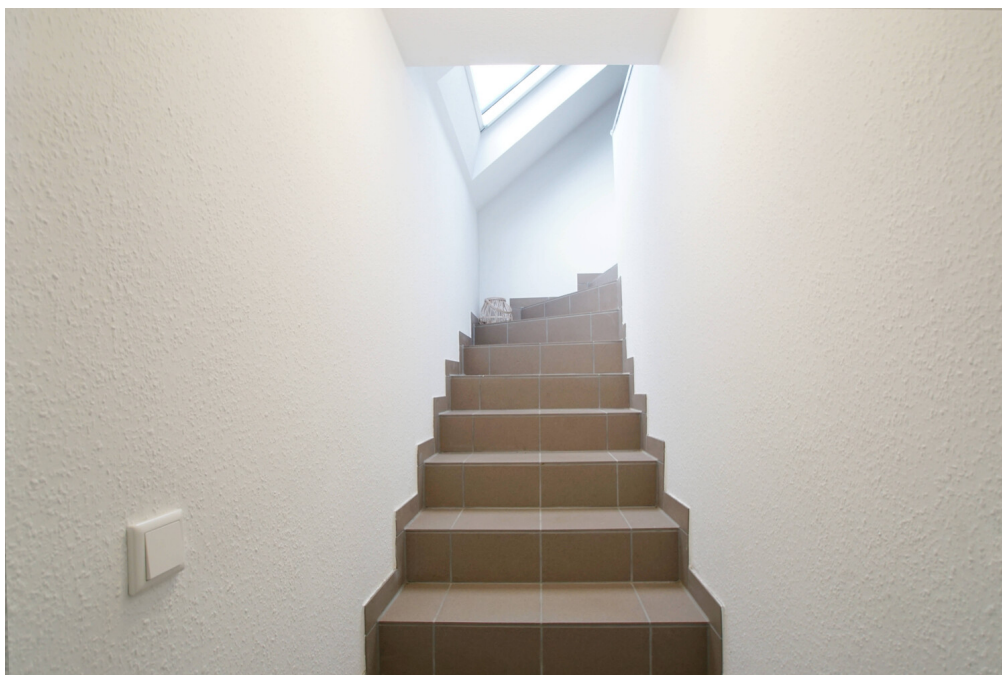
Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



Oberer Main-Kinzig-Kreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0  
[www.von-poll/bad-orb](http://www.von-poll/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

Östlicher Wetteraukreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0  
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf**

## Uma primeira impressão

Hier erwartet Sie eine attraktive Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> in einem Zweifamilienhaus. Das ursprünglich im Jahr 1964 errichtete Gebäude wurde 2021 umfassend kernsaniert und befindet sich heute in einem neuwertigen Zustand. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit durchdachter Funktionalität verbindet.

Die Wohnung verfügt über ein Zimmer, das, als Wohn- und auch als Schlafbereich genutzt werden kann. Das Badezimmer rundet das Raumangebot ab und ist mit zeitgemäßen Sanitäranlagen ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Einbauküche, die durch ihre moderne Optik und Funktionalität überzeugt. Sie ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, sodass Sie sofort mit dem Kochen beginnen können. Die Immobilie ist teilmöbliert, was Ihnen den Einzug erleichtert.

Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Komfort im Alltag und macht die Haushaltsführung unkompliziert.

Die Beheizung erfolgt über eine zuverlässige Zentralheizung, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt und gleichzeitig effizienten Energieeinsatz ermöglicht.

Ein besonderes Extra ist der zugehörige Gartenanteil, der Ihnen die Möglichkeit gibt, Zeit im Freien zu verbringen oder individuelle Gestaltungsideen umzusetzen. Im Garten steht ein kleines Häuschen zur Verfügung, dessen Nutzung beiden Parteien offensteht – ideal für Abstellmöglichkeiten oder als Unterstand für Fahrräder, Gartengeräte oder saisonale Utensilien.

Diese Dachgeschosswohnung eignet sich aufgrund der Raumaufteilung und Ausstattung ideal für Singles oder Paare, die Wert auf ein modernes, komfortables Zuhause legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

### Bitte beachten:

Der Eigentümer möchte nur an Personen vermieten, die die Miete inklusive Nebenkosten aus eigenem Einkommen bezahlen können. Vor Abschluss eines Mietvertrages ist die Vorlage einer Schufa-Selbstauskunft, die 3 letzten Gehaltsabrechnungen, sowie eine Bestätigung des Arbeitgebers über ein ungekündigtes Arbeitsverhältnis erforderlich.

**Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf**

## **Detalhes do equipamento**

**Zweifamilienhaus, Baujahr 1964, umfangreich saniert in 2021**

- **2-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Rollläden (manuell) an allen Fenster**
- **Bodenbeläge: Laminat, Fliesen**
- **Einbauküche**
- **teilmobiliert**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **kleines Häuschen im Garten, in dem beide Parteien Platz eingeräumt bekommen**
- **Gartenanteil**

**Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf**

## **Tudo sobre a localização**

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 z.Zt. saniert wird und im Anschluss die Stadtverwaltung beherbergen soll. 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.

**Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf**

## **Outras informações**

**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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Número da propriedade: 26297014 - 63607 Wächtersbach / Hesseldorf - Hesseldorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Catherine Fehr

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

**Tel.:** +49 (0)6052 - 60 598 0

**E-Mail:** bad.orb@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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