

Wölfersheim / Berstadt

Historische Hofreite mit großzügigen Räumen und Gartenparadies

Número da propriedade: 25009031



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 478.000 EUR • ÁREA: ca. 172 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 486 m²

Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25009031
Área	ca. 172 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	478.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 80 m²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Dados energéticos

Sistemas de
aquecimento

Aquecimento central

Certificado
Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás

Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

O imóvel



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

Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Uma primeira impressão

Diese ensemblesgeschützte Hofreite aus dem Baujahr 1900 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf überzeugende Weise. Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich und liebevoll saniert. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2020 und sichert zeitgemäßen Standard bei Erhalt der Substanz.

Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und fünf großzügigen Zimmern bietet das Haus ausreichend Raum für anspruchsvolle Familien und Paare. Die hochwertigen Ausstattungsdetails ziehen sich stimmig durch das gesamte Gebäude und unterstreichen die gehobene Ausstattung.

Der großzügige, sonnig gelegene Garten ist sorgfältig angelegt und vor Blicken geschützt – hier finden Sie viel Grün und ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien. Eine moderne Terrasse (neu gestaltet 2019) erweitert den Wohnraum nach draußen – ideal für gesellige Zusammenkünfte, Mahlzeiten oder Familienzeit an der frischen Luft. Das Gästehaus, 2018 vollständig saniert, bietet vielseitige Möglichkeiten als Rückzugsraum für Gäste, Büro oder Hobby. Eine Vermietung über Airbnb ist ebenfalls möglich.

Der familienfreundliche Charakter des Objekts zeigt sich bereits im wohnlichen Grundriss: Offene Übergänge, lichte Räume, einladende Wohnbereiche und klar strukturierte Schlaf- und Arbeitsbereiche machen das Haus zur idealen Umgebung für gemeinsames Miteinander und individuelle Entfaltung.

Die technische Ausstattung ist zeitgemäß: Die Elektrik wurde 2016 komplett erneuert, ebenso Heizkörper, Wasserleitungen und die Fenster teilweise ausgetauscht. Die Zentralheizung tw. mit Fußbodenheizung (erneuert 2006) sorgt für wohlige Wärme. Im Sommer bringt die 2023 installierte Klimaanlage angenehme Temperaturen. Das Satteldach wurde 2007 erneuert, der Dachausbau 2012 durchgeführt. Weitere Maßnahmen wie die schieferverkleidete Hofeinfahrt (2010), regelmäßige Anstriche der Innenräume (zuletzt 2016) und die Sanierung der Fassade (2019) sichern den sehr guten Zustand der Immobilie.

Ein weiteres Highlight ist das moderne und 2020 renovierte Hauptbadezimmer, das mit zeitloser Gestaltung und ansprechenden Materialien überzeugt. Die hochwertige Küche ist perfekt in den Grundriss integriert und wird zum Mittelpunkt familiärer Aktivitäten.

Dieses Haus überzeugt durch seine Verbindung aus historischem Flair, gehobener Ausstattung und moderner Technik – eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges, sonniges Einfamilienhaus im ensemblesgeschützten Bestand zu erwerben. Kontaktieren

Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie!

Aufteilung:

Einfamilienhaus

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Gäste WC
- Küche
- Esszimmer
- Arbeitszimmer

Obergeschoss

- Badezimmer inklusive Wanne und Dusche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

Dachgeschoss

- Wohnzimmer
- Galerie
- Heizungsraum

-Keller

Separates Gästehaus (nicht in der Wohnfläche enthalten, gilt als Nutzfläche)

- Badezimmer
- Küche inklusive Einbauküche
- Wohn- und Schlafzimmer inkl. Mobilar
- Stellplätze auf dem Hof
- Garage

Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25009031 - 61200 Wölfersheim / Berstadt

Pessoa de contacto

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

Andrea Kalle & Marc Kalle

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

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

www.von-poll.com