Wächtersbach

Modernisiertes ZWEIFAMILIENHAUS mit ausbaufähigem Dachgeschoss - zentrale Lage

Número da propriedade: 22297039

PREÇO DE COMPRA: 594.000 EUR • ÁREA: ca. 249,25 m^2 • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 919 m^2

Número da propriedade: 22297039 - 63607 Wächtersbach

- 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: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Numa vista geral

Número da propriedade	22297039
Área	ca. 249,25 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Casas de banho	2
Ano de construção	1971
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	594.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 46 m²
Área arrendáve	ca. 249 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	20.02.2028
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	73.89 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 22297039 - 63607 Wächtersbach

O imóvel

Número da propriedade: 22297039 - 63607 Wächtersbach

O imóvel

Número da propriedade: 22297039 - 63607 Wächtersbach

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN®

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BAD ORB

Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:

NCL-Stiftung
Für eine Zukunft ohne Kinderdemenz

Stiftung KinderHerz
Mit dem Herzen handeln!

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BÜDINGEN (BAD ORB)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen

Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0

www.von-poll.com/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0

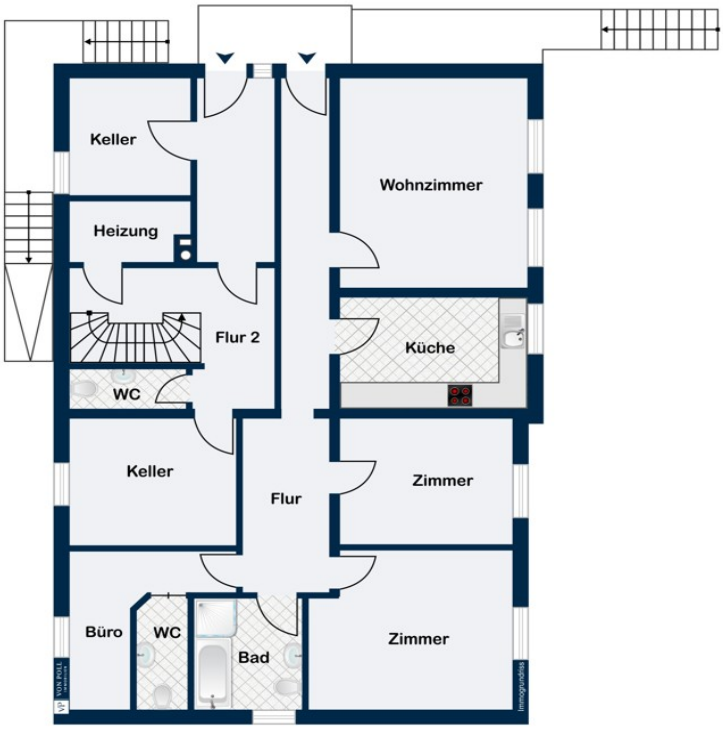
www.von-poll.com/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig

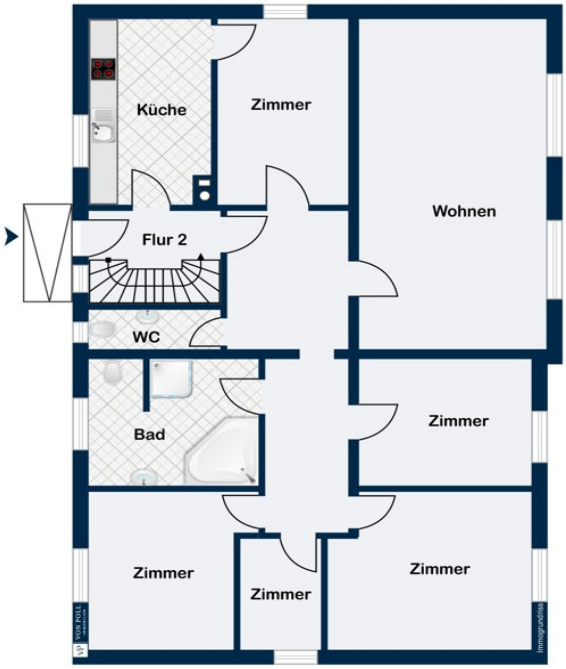
www.von-poll.com

Número da propriedade: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Plantas dos pisos



Untergeschoss



Erdgeschoss

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: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in der Stadt Wächtersbach, das im Jahr 1971 massiv gebaut wurde. Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 249 m², verteilt auf insgesamt 10 Zimmer und 2 Badezimmer. Das dazugehörige Grundstück erstreckt sich über ca. 919 m² und bietet reichlich Platz für Freizeitaktivitäten im Freien.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt. Die Wohnung im Untergeschoss ist derzeit vermietet, was künftigen Eigentümern eine regelmäßige Einnahmequelle sichert. Die Wohnung im Obergeschoss ist großzügig bemessen und eignet sich hervorragend als Lebensmittelpunkt für eine Familie. Dies ermöglicht die ideale Kombination aus Eigenheim und Kapitalertrag.

Die Immobilie wurde im Jahr 2013 umfassend modernisiert. Dazu gehören unter anderem 2-fachverglaste Kunststofffenster sowie eine Außendämmung, die für eine nachhaltige Energieeffizienz sorgt. Die Heizung erfolgt über Fernwärme, was zu einer umweltfreundlicheren Energieversorgung beiträgt. Die Dacheindeckung wurde ebenfalls 2013 durchgeführt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist möglich und könnte die Wohnfläche noch weiter erhöhen.

Die Innenausstattung umfasst pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat. Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne bieten Komfort und Funktionalität. Elektrische Rollläden runden die zeitgemäße Ausstattung ab.

Das Grundstück bietet zusätzlich einen großzügigen Hof, der ausreichend Platz zum Abstellen von Autos bietet.

Die Lage in Wächtersbach Stadt kombiniert eine gute Verkehrsanbindung mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Detalhes do equipamento

ZWEIFAMILIENHAUS, Baujahr 1971, Massivbauweise
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich
- 2-fachverglaste Kunststofffenster aus 2013
- elektrische Rollläden
- Fernwärme
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- Außendämmung aus 2013
- Dacheindeckung in 2013
- großzügiger Hof zum Abstellen der Autos

Número da propriedade: 22297039 - 63607 Wächtersbach

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: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 73.89 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número da propriedade: 22297039 - 63607 Wächtersbach

Pessoa de contacto

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

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb
Tel.: +49 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