Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE MIT POTENZIAL

Objektnummer: 26297010



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 378.7 m^2 • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 418 m^2

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26297010
Wohnfläche	ca. 378.7 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	1950
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 156 m²
Vermietbare Fläche	ca. 534 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.10.2031
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	180.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG

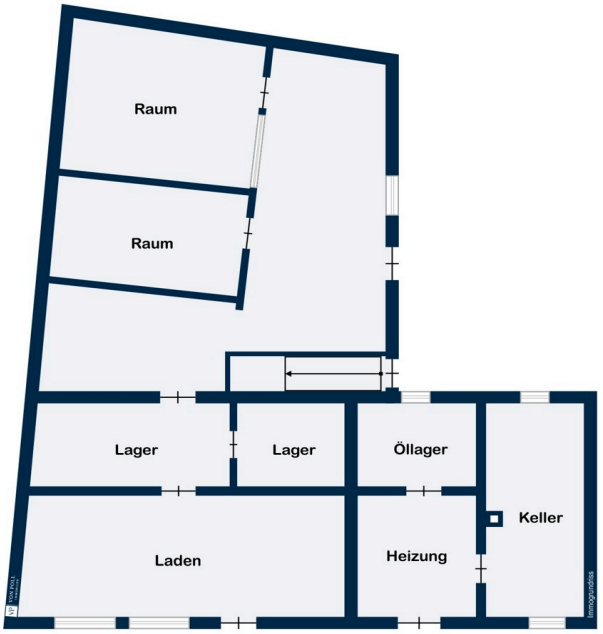


Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

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

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1950, das sich auf einem ca. 418 m² großen Grundstück befindet. Die Immobilie besticht durch ihre umfangreiche Raumaufteilung mit insgesamt 13 Zimmern, darunter 10 Schlafräume und 4 Badezimmer, die sich in 4 getrennte Wohnungen aufteilen. Dadurch bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der vorhandene Bodenbelag variiert innerhalb der Immobilie und besteht aus Fliesen, Teppich, PVC sowie Laminat. Die Fenster setzen sich aus verschiedenen Varianten zusammen: Es finden sich sowohl 2-fach verglaste Holzfenster als auch 2-fach verglaste Kunststofffenster. Vereinzelt wurden bereits 3-fach verglaste Kunststofffenster eingesetzt, die für zusätzlichen Wärme- und Schallschutz sorgen. Zur Verdunkelung und als Sichtschutz stehen Ihnen manuelle Rollläden zur Verfügung.

Die Heizung erfolgt zentral über eine Viessmann Öl-Heizung. Für die Heizversorgung stehen insgesamt vier großzügige Öltanks mit jeweils 2.000 Litern Fassungsvermögen bereit, sodass auch in kühleren Monaten für kontinuierliche Wärme gesorgt ist. Ein Austausch wäre in den nächsten Jahren allerdings empfohlen.

Die Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet, die Raum für eine funktionale Nutzung bietet. Darüber hinaus stehen vereinzelt Einbauschränke zur Verfügung, die praktischen Stauraum innerhalb der Wohnbereiche schaffen. Je nach Absprache kann optional vorhandenes Mobiliar übernommen werden, was flexiblen Bedürfnissen potenzieller Käufer entgegenkommt.

Die Immobilie ermöglicht eine flexible Nutzung und erleichtert das Zusammenleben mehrerer Personen im Haus. Dank der vorhandenen Ausstattung und der grundlegenden Gebäudestruktur haben Sie die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Plänen und Anforderungen zu modernisieren.

Nutzen Sie diese Möglichkeit, ein Mehrparteienhaus mit großem Potenzial zu erwerben und Ihren eigenen Vorstellungen entsprechend zu gestalten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Ausstattung und Details

- Bodenbelag: Fliesen, Teppich, PVC, Laminat
- 2-fach verglaste Holzfenster
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (vereinzelt)
- mauelle Rollläden
- Einbauküchen
- Einbauschränke
- Öl Heizung Viessmann
- Öl Tanks 4 × 2.000 Liter
- Mobiliar nach Absprache

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Alles zum Standort

Wächtersbach

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 saniert wurde. Das Schloss beherbergt nun die Stadtverwaltung, ein Brautmodengeschäft und ein Restaurant. 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.

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26297010 - 63607 Wächtersbach / Wittgenborn – Wittgenborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb
Tel.: +49 6052 - 60 598 0
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com