Wächtersbach – Wittgenborn

ALLEINLAGE - EIN ANWESEN MIT BESONDEREM CHARME UND PARKÄHNLICHEM GRUNDSTÜCK

Objektnummer: 26297019



KAUFPREIS: 627.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240.11 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 5017 m^2

Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

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

Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26297019
Wohnfläche	ca. 240.11 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	627.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 125 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.08.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	134.83 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – 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: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

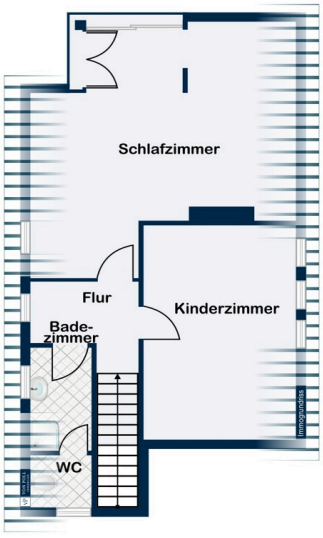
Grundrisse



Kellergeschoss



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: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit leiser Größe, gewachsenem Charakter und einem Grundstück, das eher an einen privaten Park erinnert als an einen Garten. Auf ca. 5.017 m² breitet sich das Anwesen mit wohltuender Weite aus, begleitet von altem Grün, zwei großzügigen Terrassen und dem seltenen Charme ländlicher Nebengebäude: Pferdestall und Hühnerstall gehören selbstverständlich dazu.

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 wurde in Massivbauweise errichtet und steht mit ca. 240,11 m² Wohnfläche für eine Wohnform, die heute kaum noch entsteht: großzügig, geerdet, mit Abstand zur Straße und viel Luft um sich herum.

Im Inneren verteilen sich acht Zimmer auf ein Haus, das seine Zeit nicht verleugnet. Holzdielen und Fliesen prägen die Böden, Klappläden sitzen vor den Fenstern, dazu kommen 2-fach verglaste Holz- und Kunststofffenster sowie teilweise manuelle und elektrische Rollläden. Der Kachelofen gibt dem Wohnbereich eine vertraute, ruhige Mitte, während der beheizte Wintergarten die Jahreszeiten nah an das Haus heranholt. Hier lässt sich der Morgen mit Blick ins Grün beginnen, auch an kühleren Tagen. Drei Bäder und vier Schlafzimmer bilden den privaten Rahmen, Einbauschränke sorgen an verschiedenen Stellen für praktische Ordnung, ohne sich in den Vordergrund zu drängen.

Die Ausstattung erzählt von einem Haus, das über viele Jahre genutzt und gepflegt wurde, nun aber eine klare, sorgfältige Erneuerung verdient. Der Zustand ist sanierungsbedürftig, und genau darin liegt seine Ehrlichkeit: Substanz, Maß und Lage sind vorhanden, die künftige Ausarbeitung wartet auf eine zeitgemäße Hand. Zwei Einbauküchen sind bereits vorhanden, ebenso eine Öl-Zentralheizung von Buderus aus dem Jahr 1993. Die Terrasse öffnet den Wohnbereich immer wieder nach draußen und verbinden Haus und Grundstück auf selbstverständliche Weise.

Besonders wertvoll ist die Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit separatem Eingang. Sie schafft einen eigenständigen Bereich im Haus, ruhig eingebunden und dennoch unabhängig erreichbar. Ergänzt wird das Anwesen durch eine Garage, die den praktischen Alltag abrundet.

Auf dem Dach des Pferdestalls befindet sich eine Photovoltaikanlage, die das Anwesen um eine nachhaltige Energiequelle mit Batteriespeicher ergänzt.

Alles an diesem Ort wirkt großzügig, aber nicht laut; traditionsbewusst, aber nicht festgelegt. Zwischen Wintergarten, Kachelofen, Stallungen und parkähnlichem Grundstück entsteht ein Bild von Wohnen, das Raum lässt für Ruhe, Tiere, Gäste, Arbeit und Rückzug. Ein Anwesen mit Haltung, das seine nächste Epoche nicht sucht,

sondern erwartet.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Ausstattung und Details

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1960, Massivbauweise
- Bodenbeläge: Holzdielen, Fliesen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Klappläden an den Fenstern
- teilweise manuelle und elektrische Rollläden
- zwei Einbauküchen
- Kachelofen
- Wintergarten mit Heizung
- Einbauschränke
- Buderus Öl-Heizung aus 1993
- Garage
- Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit separatem Eingang
- zwei großzügige Terrassen
- parkähnliches Grundstück
- Pferdestall
- Hühnerstall

Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – Wittgenborn

Alles zum Standort

Wächtersbach besticht als charmante Stadt in Hessen durch ihre ruhige und bodenständige Atmosphäre, die eine ideale Balance zwischen ländlicher Gelassenheit und funktionaler Infrastruktur schafft. Obwohl die Immobilienpreise moderat sind, bietet die Stadt eine solide Lebensqualität und eine verlässliche Wohnumgebung, die sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine stabile Marktsituation auszeichnet. Die überschaubare Größe und die praktische Ausrichtung machen Wächtersbach zu einem Rückzugsort, der dennoch gut angebunden ist und vielfältige Möglichkeiten für ein harmonisches Leben bereithält.

Die unmittelbare Umgebung offenbart eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsangeboten, die das Leben hier besonders bereichern. In nur wenigen Gehminuten laden gepflegte Sportanlagen und einladende Spielplätze zu aktiver Betätigung und entspannten Stunden im Freien ein. Der nahegelegene Parkbereich bietet eine grüne Oase der Ruhe, ideal für Spaziergänge und Momente der Kontemplation. Für kulturell Interessierte bereichern charmante Veranstaltungsorte wie der Kulturkeller „Alte Schule“ und das Dorfgemeinschaftshaus das lokale Leben mit abwechslungsreichen Programmen. Die exquisite Gastronomieszene mit stilvollen Restaurants und Cafés, darunter das renommierte „Schloss e1ns“ und das gemütliche „Da Sandro“, verspricht kulinarische Genüsse auf höchstem Niveau, die jeden Abend zu einem besonderen Erlebnis machen.

Auch in puncto Erreichbarkeit überzeugt die Lage durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So ist die Bushaltestelle „Sportplatz“ in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, was eine bequeme Verbindung in die umliegenden Regionen ermöglicht. Für anspruchsvolle Genießer, die Wert auf ein exklusives und zugleich naturnahes Wohnumfeld legen, präsentiert sich Wächtersbach als ein Refugium, das Privatsphäre, kulturelle Vielfalt und eine gepflegte Lebensart in harmonischer Weise vereint. Hier findet sich der perfekte Rahmen für ein luxuriöses Wohnen, das Ruhe und Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

Objektnummer: 26297019 - 63607 Wächtersbach – 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: 26297019 - 63607 Wächtersbach – 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