Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

GROßER GARTEN, EIGENES SCHWIMMBAD - DAS PERFEKTE FAMILIENPARADIES

Objektnummer: 26297021



KAUFPREIS: 517.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270.18 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1829 m^2

Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

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

Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26297021
Wohnfläche	ca. 270.18 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	517.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	23.08.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	44.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



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

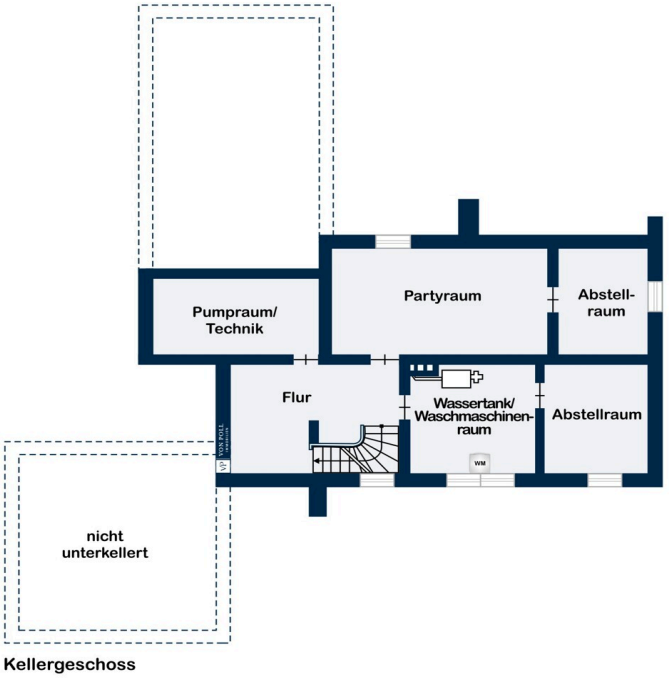
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

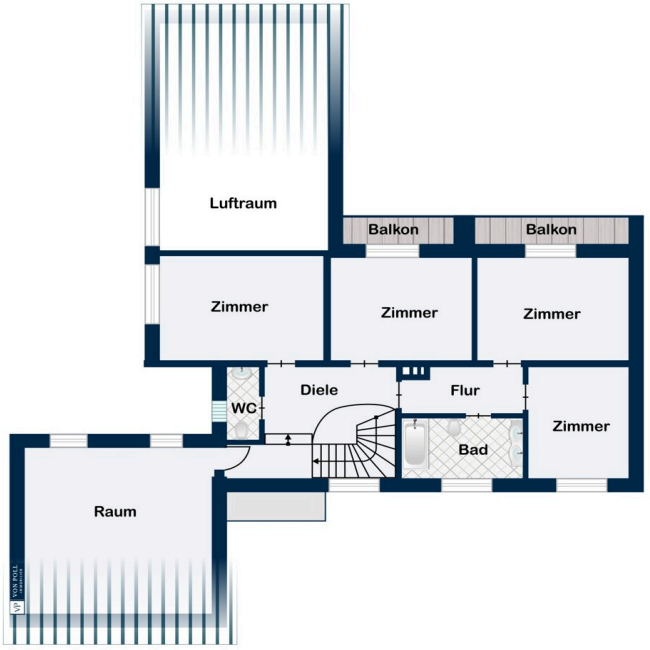
Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Ein erster Eindruck

Großzügigkeit prägt dieses Einfamilienhaus vom ersten Moment an: nicht laut, nicht demonstrativ, sondern selbstverständlich. Auf ca. 270 Quadratmetern Wohnfläche entfaltet sich ein Haus, das seit seinem Baujahr 1973 gewachsen ist und heute modernisiert, gepflegt und angenehm souverän wirkt. Die massive Bauweise gibt ihm Substanz, die fünf Zimmer geben dem Alltag Weite. Drei Schlafzimmer schaffen Rückzug, während die gemeinschaftlichen Bereiche mit Parkett, Fliesen und Laminat einen wohnlichen, unkomplizierten Rhythmus aufnehmen.

Der Wohnbereich lebt von Atmosphäre. Ein Kaminofen bringt an kühleren Tagen Wärme und Präsenz in den Raum, Klimageräte sorgen in den Sommermonaten für ein ausgeglichenes Raumgefühl. Die Einbauküche fügt sich als verlässlicher Mittelpunkt des täglichen Lebens ein, nah genug am Geschehen, um nicht abgeschottet zu wirken. Drei Balkon- und Terrassenbereiche erweitern das Wohnen nach draußen; besonders die überdachte Terrasse mit Natursteinplatten hat jene ruhige Selbstverständlichkeit, die lange Abende im Freien fast von allein entstehen lässt. Das Badezimmer ist auf einen Haushalt mit klaren Abläufen ausgelegt, ohne überflüssige Inszenierung.

Ein besonderer Akzent liegt im Indoor-Schwimmbad. Es verleiht dem Haus eine private, fast hotelartige Note und macht deutlich, dass hier nicht nur gewohnt, sondern auch gelebt wird. Die Ausstattung bleibt dabei bodenständig und solide: 3-fach verglaste Kunststofffenster in den Wohnbereichen, 2-fach verglaste Kunststofffenster im Kellerbereich, manuelle sowie teilweise elektrische Rollläden und ein Überwachungssystem sorgen für Komfort und Sicherheit im Alltag. Die Haustechnik verbindet klassische Zentralheizung mit Luft-Wärme-Pumpe, ergänzt durch Solarthermie und Photovoltaik. Das Haus zeigt damit eine zeitgemäße Haltung, ohne seinen Charakter zu verlieren.

Das ca. 1.970 Quadratmeter große Grundstück gibt dem Anwesen Luft und Abstand. Es wirkt großzügig, grün und vielseitig nutzbar, ohne dass der Außenbereich überladen erscheint. Drei Gartenhäuschen bieten Platz für Geräte, Möbel und alles, was ein großes Grundstück im Jahreslauf begleitet. Auch die Parksituation ist bemerkenswert komfortabel: drei Garagen mit elektrischen Toren sowie ein Carport nehmen Fahrzeuge, Fahrräder und weiteres Equipment gelassen auf. So entsteht ein Anwesen mit viel Substanz, viel Fläche und einer angenehmen Ruhe, die man nicht planen kann, sondern nur spürt, wenn ein Haus über Jahre seinen eigenen Charakter entwickelt hat.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

Ausstattung und Details

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1973, Massivbauweise
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- 2-fach verglaste Kunststofffenster im Kellerbereich
- manuelle Rollläden
- teilweise elektrische Rollläden
- Klimageräte
- Kaminofen
- Einbauküche
- Luft-Wärme Pumpe
- Indoor Schwimmbad
- Überwachungssystem
- großzügiges Grundstück
- überdachte Terrasse mit Natursteinplatten
- Solarthermi
- Photovoltaik
- drei Garagen mit elektrischen Toren
- drei Gartenhäuschen
- Carport

Objektnummer: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

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: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

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: 26297021 - 63607 Wächtersbach / Leisenwald – Leisenwald

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