

Wölfersheim / Södel

Gepflegtes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, schönem Garten und großer Terrasse

Objektnummer: 26009038



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,46 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 466 m²

Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Auf einen Blick

Objektnummer	26009038
Wohnfläche	ca. 183,46 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haus typ	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	241.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.06.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Die Immobilie



Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Die Immobilie



Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Die Immobilie



Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Die Immobilie



Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Die Immobilie



Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Die Immobilie



Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Die Immobilie



Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Die Immobilie



Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Die Immobilie



Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und helle Wohnhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Es eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Die durchdachte Raumaufteilung und der liebevoll angelegte Garten machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Hauptwohnung im Hochparterre überzeugt durch ihre freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige Diele, in der ein moderner Kaminofen aus dem Jahr 2024 mit hoher Speicherkapazität für behagliche Wärme und eine besondere Wohnatmosphäre sorgt. Von hier aus erschließen sich der Wohnbereich, die Küche mit gemütlichem Essplatz, drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das modernisierte Duschbad mit bodengleicher Dusche.

Ein besonderes Highlight ist die große, teilweise von einer Pergola überdachte Terrasse, die den Wohnraum in den Sommermonaten nach draußen erweitert.

Im Untergeschoss befindet sich eine separate Wohnung mit Fenstern über Geländeneiveau. Sie verfügt über einen Wohnbereich, eine Küche, zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad und eignet sich ideal als Einliegerwohnung für Angehörige, Gäste oder zur Vermietung. Ergänzt wird das Raumangebot im Untergeschoss durch den Heizraum mit den Öltanks sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Platz für zwei Waschmaschinen. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Niedertemperaturheizung aus dem Jahr 2016 in Verbindung mit klassischen Heizkörpern. Der moderne Kaminofen sorgt zusätzlich für effiziente und gemütliche Wärme.

Das Haus befindet sich auf einem nach WEG geteilten Grundstück. Zum Sondereigentum gehören 60/100 Miteigentumsanteile, entsprechend einer Grundstücksfläche von rund 466 m².

Der liebevoll angelegte Garten begeistert mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung aus Ziersträuchern und Obstbäumen. Ein Pool lädt an warmen Sommertagen zur Erfrischung ein und schafft gemeinsam mit der großzügigen Terrasse eine private Wohlfühloase im Grünen.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie mit viel Potenzial, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und hohem Wohnwert begeistern.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit Treppe ins UG und Türe zu den Räumen vom EG

Diele mit Kaminofen

Essen/Kochen

Terrasse

Bad

Wohnzimmer

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Untergeschoss:

Diele

Gäste-WC mit Dusche

Wohnbereich

Zimmer 1

Zimmer 2

Essen/Kochen

Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Alles zum Standort

Lage:

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 Kindertagesstätte sind auch gegeben.

Für Freizeit bieten sich prima Ausflüge in eins der Museen, zum schwarzen und zum weißen Turm, oder aber auch an den Wölfersheimer See an.

Verkehrsanbindung:

Wölfersheim verfügt über eine gute Busverbindung in Richtung Butzbach und Beienheim. Von Butzbach besteht eine direkte Zugverbindung nach Frankfurt am Main. Von Beienheim besteht eine Zugverbindung in Richtung Friedberg, wie von Wölfersheim selbst auch.

Objektnummer: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

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 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.

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: 26009038 - 61200 Wölfersheim / Södel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim

Tel.: +49 6032 - 92 526 0

E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com