

Freigericht – Freigericht

# Kapitalanleger oder Eigennutzer - zusätzliche Einnahme durch gut laufende Arztpraxis

Objektnummer: 24001090a



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252,9 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 677 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001090a	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 252,9 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1972	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	7 x Freiplatz, 2 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2006
		Gewerbefläche	ca. 195.2 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 448 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie- verbrauch	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.07.2028	Baujahr laut Energieausweis	1956
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Ein erster Eindruck

Dieses traumhafte Haus in guter und bevorzugter Lage in Freigericht lässt keine Wünsche offen. Auf circa 448 Quadratmeter vermietbarer Fläche mit einem weitläufigen, schön eingewachsenen Gartengrundstück auf circa 677 Quadratmeter ist genügend Spielraum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Das 1987 erbaute Haus wurde 1994/95 umfassend erweitert und 2006 komplett und großzügig modernisiert. Am Hang gelegen, betritt man das Haus über eine schön angelegte – im Winter beheizbare – Freitreppe. Über drei Geschosse verteilen sich die vermietbaren Flächen. Diese sind eine langjährig gut vermietete Arztpraxis mit circa 195 Quadratmeter sowie eine ideal geschnittene Familienwohnung mit großzügiger Fläche von circa 252 Quadratmeter. Die gesamte Wohnfläche wird komplett leer übergeben. Optional kann daher bei Bedarf wieder zurückgebaut werden, um bis zu drei weitere Wohneinheiten zur Vermietung anbieten zu können. Oberhalb der sehr großzügig bemessenen Terrasse öffnet sich der unverbaubare Blick auf freie Natur und auf das – in einiger Entfernung am Hang stehende – große, massive Gartenhaus. Hier bieten sich - auch durch eine große Terrasse im Grünen - vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. So war dieser Ort in der Vergangenheit u.a. auch Veranstaltungsort für Jazz-Konzerte. Eine Gaszentralheizung ist selbstverständlich. Hinzu kommt eine leistungsfähige Photovoltaikanlage auf dem Dach, die eine Einsparvergütung von zuletzt € 500 pro Monat generiert. Sieben Außenstellplätze, sowie eine Doppelgarage runden den positiven Eindruck dieser Liegenschaft ab. Der Standort verfügt über entsprechende Geschäfte des täglichen Gebrauchs, Kindergarten, Grund - sowie weiterführenden Schulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Der nächste Bahnhof ist in etwa 10 Fahrminuten zu erreichen und bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr. Mit seinem Charme und der guten Vermietbarkeit ist dieses Haus eine erstklassige Option für diejenigen, die nach einer soliden und zugleich vielversprechenden Investition suchen.

Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Ausstattung und Details

- Schöne Raumaufteilung
- Parkettbelag und Fliesen
- Modernes Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Gäste-WC
- Großzügige Raumaufteilung Praxis
- Beheizbare Außentreppe
- Balkon und Terrasse
- Großes Holz-Gartenhaus mit Vorplatz

Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Alles zum Standort

Freigericht, eine Gemeinde in Hessen, zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahn A66, die eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Hanau und Gelnhausen ermöglicht. Zudem verfügt Freigericht über ein gut ausgebautes Busnetz, das die verschiedenen Ortsteile miteinander verbindet und eine bequeme Möglichkeit bietet, sich innerhalb der Gemeinde zu bewegen. Für Pendler stehen die Bahnhöfe in Langenselbold und Gelnhausen zur Verfügung, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte und darüber hinaus bestehen. Insgesamt ist die Verkehrsanbindung in Freigericht als solide zu bezeichnen, sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs.

Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

Objektnummer: 24001090a - 63579 Freigericht – Freigericht

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Commercial

E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)