

Wächtersbach – Wächtersbach

# KAPITALANLAGE IN GUTER NACHBARSCHAFT - VIRTUELLER RUNDGANG VERFÜGBAR

Número de propiedad: 23297006



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

PRECIO DE COMPRA: 149.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 56,71 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## De un vistazo

Número de propiedad	23297006
Superficie habitable	ca. 56,71 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	2
Baños	1
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	149.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 56 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	109.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	13.07.2028		
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

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

Número de propiedad: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## La propiedad



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



### Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



**Oberer Main-Kinzig-Kreis**  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0

[www.von-poll/bad-orb](http://www.von-poll/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

**Östlicher Wetteraukreis**  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0

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

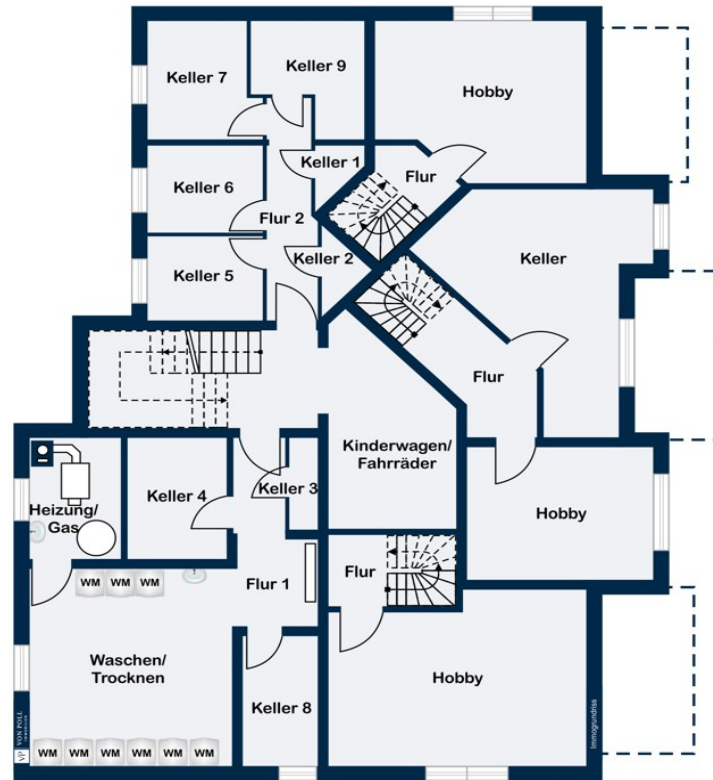
Hier sind wir für Sie tätig



Número de propiedad: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Una primera impresión

In ruhiger Lage finden Sie diese Wohnanlage, aus dem Baujahr 1994, mit einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 9 Einheiten. Das Gebäude, die Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup>, sowie die Außenanlagen sind in einem sehr gepflegten Zustand. Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss mittig. Sie betreten den praktischen Flur, der ins Wohnzimmer und der angrenzenden Küche führt. Im gepflegten Badezimmer befindet sich eine Badewanne und Dusche. Der sonnenverwöhnte Balkon kann vom Wohnzimmer aus betreten werden. Zu jeder Wohnung gehört ein zugewiesener Kellerraum. Dort befindet sich auch der Waschraum mit dem angrenzenden Trockenraum. Im Kaufpreis mit inbegriffen ist ein zugewiesener PKW-Stellplatz. Der Fahrradkeller steht für alle zur Verfügung. Diese Wohnung ist ausschließlich an Kapitalanleger zu verkaufen, da es sich um langjährige und zuverlässige Mieter handelt, die in der Wohnung bleiben möchten. Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und rufen Sie uns an. Hinweis: Der Energieausweis wurde vor der Modernisierung der Heizung angefertigt. Diese wurde von Gas auf Fernwärme (Holzhackschnitzel) umgestellt.

Número de propiedad: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Detalles de los servicios

Mehrfamilienhaus, Baujahr 1994, Massivbauweise

- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Balkon
- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Fahrradraum
- eigener Kellerraum
- Stellplatz

Número de propiedad: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1 Orbe malo  
E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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