

Ober-Mörlen

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Gewerbeinheit im Herzen von Ober-Mörlen

Número de propiedad: 24009033



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 529.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 340 m²

Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

De un vistazo

Número de propiedad	24009033
Superficie habitable	ca. 115 m ²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1907
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	529.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 218 m ²

Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	68.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.07.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

La propiedad



Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

La propiedad



Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

La propiedad



Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

La propiedad



Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

La propiedad



Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

La propiedad



Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

Una primera impresión

Wir präsentieren Ihnen ein charmantes Einfamilienhaus mit angrenzender Gewerbeeinheit im Herzen von Ober-Mörlen. Die Immobilie befindet sich auf einem 340 qm großen Grundstück und kombiniert historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Das Vorderhaus, Baujahr 1907, wurde umfassend renoviert und erstreckt sich über zwei Etagen mit insgesamt 115 qm Wohnfläche. Es bietet fünf großzügig geschnittene Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bieten. Neben dem modernen Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss des Hauses befindet sich noch ein praktisches Gäste-WC sich im Erdgeschoss. Das Haus ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Eine effiziente Gasheizung aus 2019 sorgt für wohlige Wärme, zweifach verglaste Fenster und die Dämmung der Fassade und des Daches tragen zur Energieeffizienz bei und der Boden wurde komplett erneuert und verleiht dem Haus ein frisches Aussehen. 1992 wurde das Wohnhaus durch einen Anbau erweitert, der aktuell vermietet ist und eine Nutzfläche von ca. 149 qm umfasst. Im Anbau wird seit 23 Jahren eine erfolgreiche Katzenpension betrieben, was sowohl für Tierliebhaber als auch für Investoren eine interessante Gelegenheit darstellt. Die Jahresnettomiete beträgt 12.000 Euro und das bestehende Mietverhältnis kann übernommen werden, eine eventuelle Übernahme der Katzenpension ist ebenfalls möglich. Ein schöner Innenhof verbindet das Vorderhaus und den Anbau und bietet Ihnen einen idyllischen Rückzugsort im Freien. Das Objekt liegt in einer attraktiven und zentralen Lage von Ober-Mörlen, einer Gemeinde, die durch ihre gute Infrastruktur und die Nähe zu Naturgebieten überzeugt. Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Ober-Mörlen ist eine seltene Gelegenheit für Investoren und Selbstnutzer gleichermaßen. Mit seiner Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten bietet es sowohl ein komfortables Zuhause als auch attraktive Vermietungspotenziale. Aufteilung: Wohnhaus: Erdgeschoss: - Diele - Küche -Wohnzimmer - Gästezimmer - Gäste-WC Obergeschoss: - Flur - Badezimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Büro Kellergeschoss: - Abstellkeller 1 - Abstellkeller 2 - Heizung - Abstellraum

Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

Todo sobre la ubicación

Der schöne Ort Ober-Mörlen liegt in der westlichen Wetterau und grenzt an den Hochtaunuskreis. Der Ort zeichnet sich durch seine reizvolle Landschaft und den walddreichen Umgebungen als ideales Erholungsgebiet aus. Ober-Mörlen ist durch seine Lage verkehrsmäßig sehr gut positioniert, da der Autobahnanschluss A5/E4 in wenigen PKW-Minuten zu erreichen ist. Darüber hinaus bestehen Busverbindungen nach Bad Nauheim und Friedberg. Im Ort sind diverse Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Supermarkt usw. + Ärzte) vorhanden. Im Norden der Rhein-Main-Region und am Rande des Hochtaunuskreises- zwischen Frankfurt und Giessen gelegen- besteht ein Autobahnanschluss zur A5. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bad Nauheim, welchen man direkt von Ober-Mörlen aus mit öffentlichem Verkehrsmittel erreichen kann. Verkehrsanbindung: Ober-Mörlen verfügt über eine eigene Auf- und Abfahrt zur Bundesautobahn A5. Über diese gelangt man problemlos nach Frankfurt am Main, indem man circa 40 km in Richtung Süden fährt. Die Gemeinde bietet unter anderem auch noch eine Busverbindung in Richtung Friedberg, Butzbach und Bad Nauheim.

Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 68.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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.

Número de propiedad: 24009033 - 61239 Ober-Mörlen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7 Bad Nauheim
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com