

Wächtersbach – Wächtersbach

# KAPITALANLAGE IN GUTER NACHBARSCHAFT - VIRTUELLER RUNDGANG VERFÜGBAR

CODE DU BIEN: 23297006



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

PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56,71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23297006
Surface habitable	ca. 56,71 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	149.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	109.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.07.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## La propriété



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)

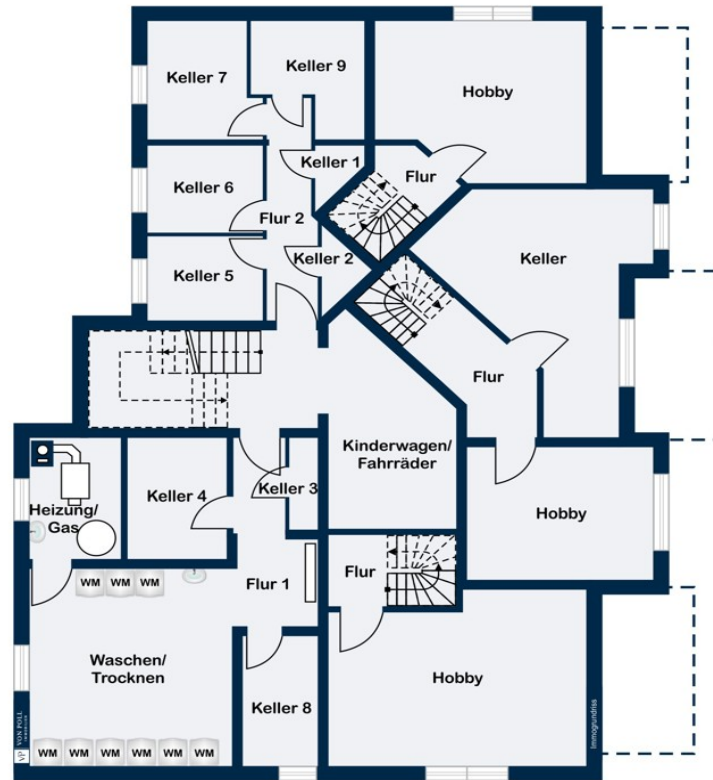
Hier sind wir für Sie tätig



CODE DU BIEN: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23297006 - 63607 Wächtersbach – Wächtersbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1 Bad Orb  
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)