

Ober-Mörlen

# Charmantes Einfamilienhaus mit erfolgreicher Katzenpension

????????? ??????????: 24009033a



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

???? ??????: 529.000 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 340 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24009033a	????? ???????	529.000 EUR
????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	5	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????? ?????????????	1907		
?????? ?????????????	2 x ?????????????	????? ?????????????	2019
?????? ?????????????	?????? ?????????????	????????	??????
		????????????	ca. 218 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ????????????? ?????????????	68.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.07.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	???????		

???????? ??????????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

?? ?????????



???????? ??????????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

?? ?????????



???????? ??????????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

?? ?????????



???????? ??????????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

?? ?????????





???????? ??????????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

?? ?????????



???????? ??????????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

?? ?????????



??????? ???????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

??? ?????? ???????????

-- Leben und Arbeiten unter einem Dach -- Zum Verkauf steht ein renoviertes und gepflegtes Einfamilienhaus mit angeschlossener Gewerbeeinheit mit einer Grundstücksgröße von 340qm. Das Wohnhaus wurde 1907 erbaut und umfassend renoviert. Es erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 115 qm Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer. Im Obergeschoss befindet sich ein modernes Badezimmer mit Badewanne, während im Erdgeschoss ein praktisches Gäste-WC vorhanden ist. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum, und eine effiziente Gasheizung aus dem Jahr 2019 sorgt für behagliche Wärme. Zweifach verglaste Fenster sowie die gedämmte Fassade und das Dach tragen zur Energieeffizienz bei. Der komplett erneuerte Boden verleiht dem Haus zudem ein frisches Erscheinungsbild. In dem 1992 erbauten Anbau wird erfolgreich eine Katzenpension betrieben, was sowohl für Tierliebhaber als auch für Investoren eine attraktive Gelegenheit darstellt. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf 12.000 Euro, und das bestehende Mietverhältnis kann übernommen werden. Auch die Übernahme der Katzenpension ist möglich. Ein schöner Innenhof verbindet das Vorderhaus mit dem Anbau und bietet Ihnen einen idyllischen Rückzugsort im Freien. Aufteilung: Wohnhaus: Erdgeschoss: - Diele - Küche - Wohnzimmer - Gästezimmer - Gäste-WC Obergeschoss: - Flur - Badezimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Büro Kellergeschoss: - Abstellkeller 1 - Abstellkeller 2 - Heizung - Abstellraum

??????? ???????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 68.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24009033a - 61239 Ober-Mörlen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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