

Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Zwei Häuser auf einem Grundstück: Ideal für Familien oder Investoren

VP azonosító: 24009044



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

VÉTELÁR: 550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 280 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 421 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Áttekintés

VP azonosító	24009044	Vételár	550.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 280 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Szobák	13		
Hálósobák	7		
FÜRDŐSZOBÁK	5		
ÉPÍTÉS ÉVE	1963	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Szauna, Erkély

VP azonosító: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	04.11.2034
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	325.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Az els? benyomás

Willkommen in Wöllstadt / Ober-Wöllstadt! Diese besondere Immobilie bietet Ihnen zwei Wohngebäude auf einem Grundstück – eine vielseitige Investitionsmöglichkeit oder der perfekte Ort für mehrere Generationen unter einem Dach. Das Vorderhaus dieser Immobilie präsentiert sich als solides Mehrfamilienhaus mit vier eigenständigen Wohneinheiten und einer gesamten Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>. Die Einheiten verteilen sich auf insgesamt 8 Zimmer sowie separate Küchen und Bäder. Derzeit sind alle Wohnungen vermietet und erwirtschaften eine monatliche Kaltmiete von insgesamt 1.400 €. Drei der Wohneinheiten werden durch Stromheizungen beheizt, während eine Wohnung über einen gemütlichen Pellet-Ofen verfügt. Die langjährigen Mietverhältnisse unterstreichen den Wert des Vorderhauses als stabiles Anlageobjekt innerhalb dieser Immobilie. Das Hinterhaus, ebenfalls in massiver Bauweise errichtet, bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt fünf Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Der derzeitige Leerstand und der sanierungsbedürftige Zustand eröffnen Ihnen umfassende Gestaltungsmöglichkeiten – ideal, um die Raumaufteilung und Ausstattung nach individuellen Vorstellungen zu modernisieren. Eine Öl-Heizung aus dem Jahr 2011 ist bereits vorhanden. Zum Hinterhaus gehören zudem eine großzügige Garage, zwei separate Lagerräume sowie eine Waschküche mit angrenzender Sauna, was den Wohnkomfort und die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich erweitert. Aufteilung: Vorderhaus: Erdgeschoss: Wohnung 1: ( 2ZKB) - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küche - Badezimmer Wohnung 2: ( 3ZKB Maisonette) - Wohnzimmer - Küche - Schlafzimmer - Arbeitszimmer mit angrenzendem Balkon - Badezimmer 1. Obergeschoss: Wohnung 3: ( 1ZKB) - Wohn/Essbereich mit angrenzender Terrasse - Badezimmer - Abstellraum Dachgeschoss: Wohnung 4: ( 2ZKB) - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Badezimmer - Küche Hinterhaus: Erdgeschoss: - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Waschküche - Wc - Sauna - Heizungsraum 1. Obergeschoss: - Schlafzimmer - großzügiger Wohn/Essbereich - Arbeitszimmer - Badezimmer - Küche - Terrasse - Abstellraum - Garage

**VP azonosító: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 325.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist H.

VP azonosító: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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