

Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

# Ideal für Anleger oder Selbstnutzer - zwei Häuser auf einem Grundstück

Número da propriedade: 24009044



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

PREÇO DE COMPRA: 490.000 EUR • ÁREA: ca. 280 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 421 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Numa vista geral

|                       |                        |                             |  |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|--|
| Número da propriedade | 24009044               | Preço de compra             | 490.000 EUR  |
| Área                  | ca. 280 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Quartos               | 13                     |                             |  |
| Quartos               | 7                      |                             |  |
| Casas de banho        | 5                      | Tipo de construção          | Sólido   |
| Ano de construção     | 1963                   | Móveis                      | Terraço, Sauna, Varanda  |

Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                          |
|-----------------------------------|---------------------|--|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 325.30 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 04.11.2034          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Elétrico            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2011                     |

Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

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

Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)