

Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

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

Property ID: 24009044



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

**PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 421 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 24009044   |
| Living Space         | ca. 280 m² |
| Rooms                | 13         |
| Bedrooms             | 7          |
| Bathrooms            | 5          |
| Year of construction | 1963       |

|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 490.000 EUR                                                                |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Condition of property | In need of renovation                                                      |
| Construction method   | Solid                                                                      |
| Equipment             | Terrace, Sauna, Balcony                                                    |

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 325.30 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 04.11.2034      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Electric        | Year of construction according to energy certificate | 2011                      |

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## The property



Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## The property



Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## The property



Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## The property



Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## The property



Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## The property

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)

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## A first impression

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 m². 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 m² 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

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 325.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)