

Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

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

Objektnummer: 24009044



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

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 421 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24009044   |
| Wohnfläche   | ca. 280 m² |
| Zimmer       | 13         |
| Schlafzimmer | 7          |
| Badezimmer   | 5          |
| Baujahr      | 1963       |

|             |                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 490.000 EUR                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Bauweise    | Massiv                                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Sauna, Balkon                                                    |

Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 325.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.11.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuierung                | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 2011           |

Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Ein erster Eindruck

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

Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24009044 - 61206 Wöllstadt / Ober-Wöllstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)