

EXPOSÉ



+Provisionsfrei+ Dreifamilienhaus in Wölfersheim-Wohnbach mit Entwicklungspotential!



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 61200 Wölfersheim / Wohnbach

Baujahr: 1991

Zimmerzahl: 9

Wohnfläche (ca.): 273,38 m²

Nutzfläche (ca.): 106,87 m²

Gesamtfläche (ca.): 273,38 m²

Grundstücksfläche (ca.): 637 m²

Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis
€ 399.000,-**

VOR ORT IMMOCO

Immocon360®

Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88

Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	61200 Wölfersheim / Wohnbach
Baujahr	1991
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	273,38 m²
Nutzfläche (ca.)	106,87 m²
Gesamtfläche (ca.)	273,38 m²
Grundstücksfläche (ca.)	637 m²
Kaufpreis	399.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	6
Garage / Stellplatz	Anzahl 3
Carport	Anzahl 3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	211,09 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-03-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
WC	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Provisionsfrei für Kaufende

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, jedoch modernisierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in attraktiver Feldrandlage von Wölfersheim-Wohnbach. Das im Jahr 1991 errichtete Objekt befindet sich auf einem großzügigen Eckgrundstück mit einer Fläche von ca. 637 m² und überzeugt insbesondere durch seine ruhige Lage direkt am Feldrand sowie sein solides Mietpotenzial.

Die Immobilie umfasst insgesamt drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 273,38 m² und eignet sich ideal für Kapitalanleger und Investoren, die das vorhandene Entwicklungspotenzial durch Modernisierungsmaßnahmen weiter ausschöpfen möchten.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet eine klassische Aufteilung mit Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschosswohnung. Aufteilung:

Erdgeschoss ca. 98,19 m²:

Großzügiger Wohn- und Essbereich, Balkon, stilvoller Kamin, zwei Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Flur, Terrasse mit Aussicht zum hinteren Grundstücksbereich

Obergeschoss ca. 93,60 m²:

Wohn- und Essbereich, Balkon, zwei Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Flur

Dachgeschoss ca. 81,51 m²:

Wohn- und Essbereich, Balkon, zwei Schlafzimmer, Küche

Die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 20.196 EUR p.a. zzgl. Vermietung Dachantenne für ca. 360 EUR p.a..

Das Objekt präsentiert sich als interessante Investitionsmöglichkeit mit solidem Mietertrag und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial durch Modernisierung. Die bestehende Aufteilung der drei Wohneinheiten bietet eine nachhaltige Vermietbarkeit und spricht unterschiedliche Mietergruppen an.

Durch gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen lassen sich sowohl die Wohnqualität als auch die langfristigen Mieteinnahmen weiter optimieren.

Ausstattung:

Baujahr: 1991

Massivbauweise

Doppelverglaste Kunststofffenster

Gesamtwohnfläche: ca. 273,38 m²

Grundstücksfläche: ca. 637 m²

Drei Wohneinheiten

Voll unterkellert

Ruhige Feldrandlage

Eckgrundstück

Balkone in allen Einheiten

Terrasse im Erdgeschoss

Kamin im Erdgeschoss

Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1991

Drei Holz-Carports

Drei zusätzliche Außenstellplätze

Gemeinschaftlicher Außenbereich mit Grillplatz

Gute Vermietbarkeit

Attraktives Entwicklungspotenzial für Investoren

Lagebeschreibung:

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in Wölfersheim im idyllischen Ortsteil Wohnbach, einem zentral gewachsenen Wohngebiet der Gemeinde Wölfersheim im begehrten Wetteraukreis. Die Umgebung ist geprägt von dörflichem Charme, gepflegter Nachbarschaftsbebauung und einer naturnahen Lage mit hohem Erholungswert.

Wölfersheim überzeugt durch seine strategisch günstige Position innerhalb der Metropolregion Rhein-Main. Über die Bundesstraße B455 sowie die nahegelegene Autobahn A45 besteht eine sehr gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsachsen. Die Städte Friedberg, Bad Nauheim und Gießen sind in kurzer Zeit erreichbar, ebenso das Rhein-Main-Gebiet mit Frankfurt am Main.

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut: Die Bahnhöfe Wölfersheim-Södel und Melbach bieten regelmäßige Verbindungen in Richtung Friedberg mit Anschluss an das S-Bahn-Netz nach Frankfurt. Ergänzt wird dies durch ein zuverlässiges Busnetz innerhalb der Gemeinde und in die umliegenden Städte.

Die Infrastruktur von Wölfersheim ist hervorragend und bietet alles für den täglichen Bedarf. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien, befinden sich im nahen Umfeld. Ebenso ist eine umfassende medizinische Versorgung durch Hausärzte, Fachärzte und Apotheken gewährleistet.

Für Familien besonders attraktiv ist das breit gefächerte Betreuungs- und Bildungsangebot: Neben der Kindertagesstätte im Ortsteil Wohnbach stehen weitere Einrichtungen in der Gemeinde zur Verfügung. Mit der örtlichen Grundschule sowie einer kooperativen Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe ist eine durchgängige schulische Ausbildung vor Ort gegeben.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur mit kurzen Wegen in die wirtschaftsstarke Rhein-Main-Region - ideal für Familien, Pendler und alle, die Lebensqualität im Grünen zu schätzen wissen.

Sonstiges:

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



Kontaktieren Sie uns per Email. Vielen Dank!

Von telefonischen Anfragen zur Besichtigung vor Ort bitten wir abzusehen.

Bitte nutzen Sie für den Erstkontakt das Anfrageformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten! Vielen Dank!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf den Informationen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Objektbilder:



Frontansicht



Ansicht hinten



Außenstellplätze mit Grillplatz



Grillplatz



Hauseingang

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



Treppenhaus EG



Essbereich Wohnung EG



Flur Wohnung EG



Kamin Wohnung EG



Flur Wohnung EG



Wohnzimmer Wohnung EG

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



Wohnzimmer Wohnung EG



Schlafzimmer 2 Wohnung EG



Küche Wohnung EG



Terrasse Wohnung EG



Schlafzimmer 1 Wohnung EG



Terrasse Wohnung EG

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



Gäste-WC Wohnung EG



Wohnung OG Essbereich



Wohnung OG Flur



Wohnung OG Wohnzimmer



Wohnung OG Flur 2



Wohnung OG Wohnzimmer

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



Wohnung OG Balkon



Wohnung OG Gäste-WC



Wohnung OG Küche



Wohnung OG Schlafzimmer



Wohnung OG Küche 2



Wohnung OG Schlafzimmer 2

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

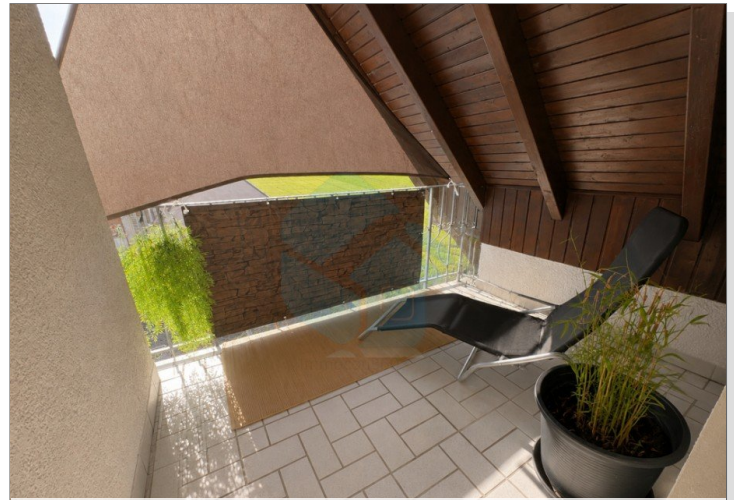
> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



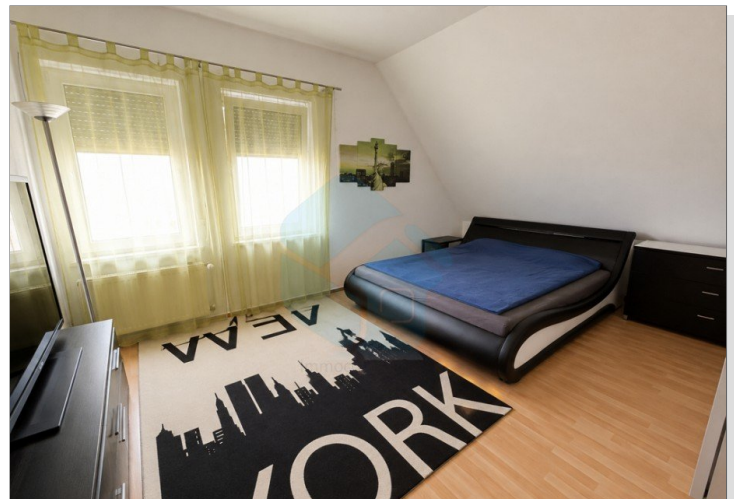
Wohnung DG Flur



Wohnung DG Balkon



Wohnung DG Wohnzimmer



Wohnung DG Schlafzimmer



Wohnung DG Wohnzimmer



Wohnung DG Küche

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



Wohnung DG Schlafzimmer 2



Treppenhaus Kellergeschoss



Wohnung DG Badezimmer



Appartement Kellergeschoss



Wohnung DG Badezimmer



Appartement Kellergeschoss

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



Appartment Kellergeschos



Appartment Kellergeschos



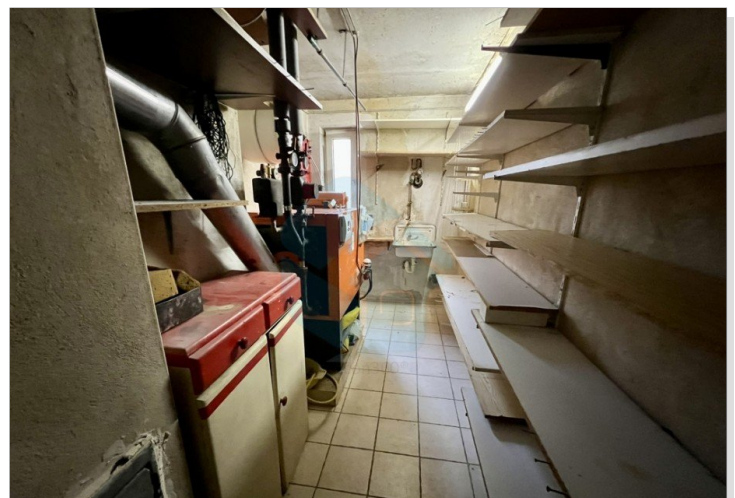
Appartment Kellergeschos



Appartment Kellergeschos



Appartment Kellergeschos



Heizungsraum

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



Heizung



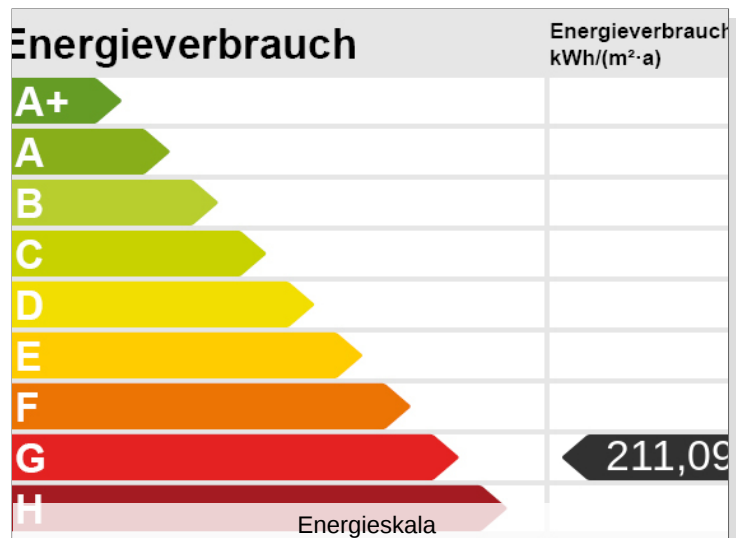
Kellerraum



Waschküche



Kellerraum



Luftaufnahme

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016

VERMITTLER VOR ORT IM

Firmendaten:

Immocon360®
Griedeler Straße 2

35510 Butzbach

Tel.: +49 (0) 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 (0) 6033 - 97430 - 89
E-Mail: info@immocon360.de
Internet: www.immocon360.de

Vertretungsberechtigter (Inhaber):
Marco Orlinski

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 289462217

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Wetteraukreis, 63652 Büdingen/ Hessen erteilt . Zuständige Aufsichtsbehörde: Stadt Bad Nauheim, Öffentliche Ordnung, Parkstraße 36-38, 61231 Bad Nauheim Es wird ausgeübt: Maklertätigkeiten gem. § 34c GewO: Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume. Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

Ihre Notizen:

> Mehrfamilienhaus

> Wölfersheim / Wohnbach

> 9 Zimmer

> 273,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-016



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen

•1. Die von Immocon360® dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

•2. Immocon360® haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

•3.a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von Immocon360® nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Immocon360® oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3.b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3.c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit durch Immocon360® zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Immocon360® nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Die Aufteilung der Maklerprovision wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben ab dem 23. Dezember 2020 aufgeteilt und im Maklervertrag bzw. im Exposé ausgewiesen. Info+

Die im Exposé ausgewiesene Provision mit Provisionshinweis ist maßgebend.

Bei Vermietung von Gewerbefläche: 3,57 Mieten inkl. MwSt., zu zahlen

jeweils vom Mieter. 3.d) Bei einer Beauftragung vom Suchkunden (schriftlicher Suchauftrag) für ein Mietobjekt, beträgt die Provision 2,38 Nettomonatskaltmieten inkl. 19% MwSt. und ist bei Abschluss eines Mietvertrages fällig (siehe Bestellerprinzip).

•4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig,

sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

Ohne schriftliche Vollmacht sind die selbständigen Makler bei Immocon360® nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Immocon360® schriftlich genehmigt werden.

Die Firma Immocon360® und ihr Kunde sind sich darüber einig, dass Erfüllungsort und Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz von Immocon360® in Butzbach ist.