EXPOSÉ

VERKAUFT!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 61200 Wölfersheim / Wohnbach
Baujahr: 1905
Zimmerzahl: 11
Wohnfläche (ca.): 298,67 m²
Nutzfläche (ca.): 160,80 m²
Grundstücksfläche (ca.): 658 m²
Anzahl Etagen: 3
Anzahl Garage / Stellplatz: 6

Kaufpreis auf Anfrage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	61200 Wölfersheim / Wohnbach
Baujahr	1905
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	298,67 m²
Nutzfläche (ca.)	160,80 m²
Grundstücksfläche (ca.)	658 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Anzahl Garage / Stellplatz	6
Garage / Stellplatz	Anzahl 4
Sonstiges	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1905
Denkmalgeschützt	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	8
Badezimmer	5
WC	3
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	Provisionsfrei für Kaufende

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Anwesen in Wölfersheim-Wohnbach vereint historischen Charakter mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich im Jahr 1905 in solider Massiv- und Fachwerkbauweise errichtet, überzeugt das Ensemble durch seinen besonderen Charme und die großzügige Aufteilung.

Das ca. 658 m² große Grundstück bietet eine weitläufige Hoffläche mit einem elektrisch betriebenen Hoftor (Funksteuerung) - ein seltenes und komfortables Ausstattungsmerkmal, das insbesondere das Befahren mit größeren Fahrzeugen erheblich erleichtert.

Das Haupthaus verfügt über rund 160 m² Wohnfläche auf drei Etagen sowie eine vollständige Unterkellerung. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein Flur, ein großzügiger Essbereich mit angrenzender Küche sowie ein weiteres Zimmer mit Durchgangszimmer. Von der Küche besteht direkter Zugang zum Hof. Im Obergeschoss stehen vier Zimmer - darunter zwei Durchgangszimmer - sowie ein Tageslichtbad mit Dusche zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet eine lichtdurchflutete Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, einen weiteren Raum mit Einbauschränken und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche.

Das zweite Wohnhaus mit ca. 80 m² verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss und besticht durch eine offene Galerie, sichtbare Fachwerkbalken sowie ein gemütliches Wohnzimmer mit besonderem Flair.

Ein Highlight ist die große Scheune mit ca. 180 m² Grundfläche. Hier befindet sich im Erdgeschoss ein liebevoll gestalteter Partyraum im bayrischen Stil. Im Obergeschoss besteht Ausbaupotenzial für ein Apartment mit Küche, zwei Schlafzimmern und Bad. Zusätzlich ist ein kleiner Anbau mit vermietetem Apartment vorhanden.

Das Objekt wurde Anfang der 2000er Jahre umfassend saniert und wird über eine Ölzentralheizung mit Solarthermie versorgt. Es präsentiert sich gepflegt, jedoch renovierungsbedürftig.

Ideal geeignet für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ausstattung:

- Esambleschutz
- elektrisches Hoftor (Funk)
- Solarthermie
- Scheune: ideal für Wohnmobile und Hobbys oder Handwerker
- liebevoller angelegter Partyraum mit Nebenraum+Gäste-WC
- großer Hof
- zwei Häuser+Anbau+Appartment
- doppeltverglaste Kunststofffenster/Holzfenster
- teilvermietet(Haus links ca. 480 EUR Kaltmiete+Anbau rechts: ca. 170 EUR Kaltmiete)
- Haupthaus: Leerstand

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013



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:

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:



Straßenansicht



Hofeinfahrt



Hofeinfahrt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013





Hof



Hofansicht 2



Hof Ansicht 2



Hofansicht 3



Hofansicht



Drohnenaufnahme

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013





Drohnenaufnahme



Flur EG



EIngang Haupthaus rechts



Esszimmer EG



Bad_Gäste-WC EG



Esszimmer EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013





Küche EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Schlafzimmer 1 EG



Wohnzimmer EG



Schalfzimmer 1 EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013





Flur OG



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 2 OG



Schalfzimmer 3 OG



Schalfzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG

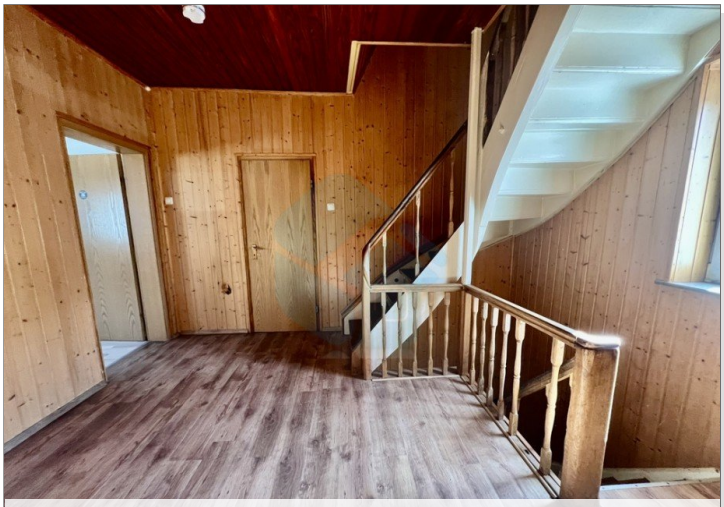
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013





Flur OG



Schlafzimmer 5 OG



Schlafzimmer 4 OG



Schlafzimmer 5 OG



Schlafzimmer 4 OG



Flur OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013





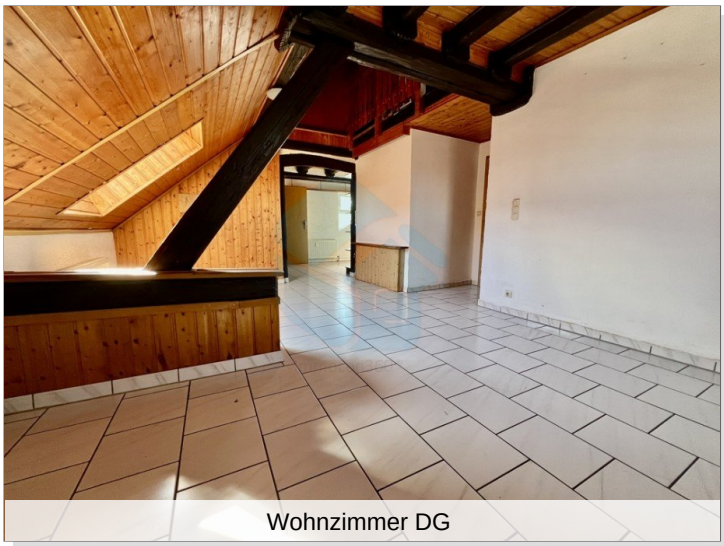
Bad OG



Wohnzimmer DG



Küche DG



Wohnzimmer DG



Küche DG



Wohnzimmer DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013





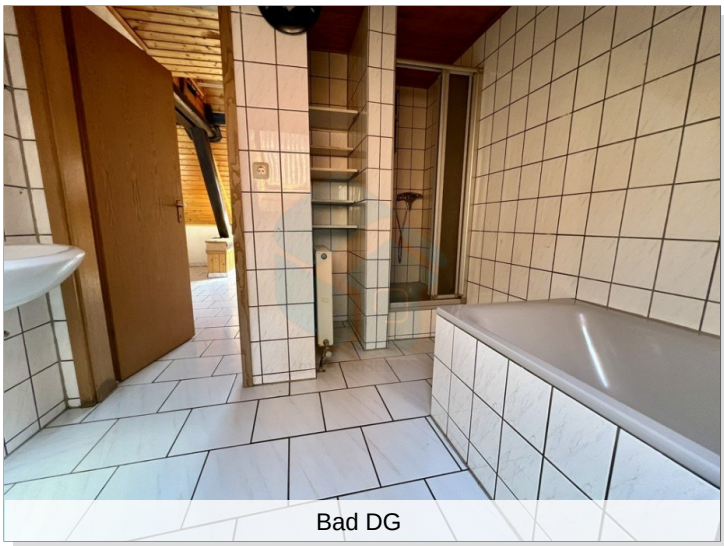
Schalfzimmer 6 DG



Bad DG



Ankleide DG



Bad DG



Bad DG



Eingangsbereich EG Haus links

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013





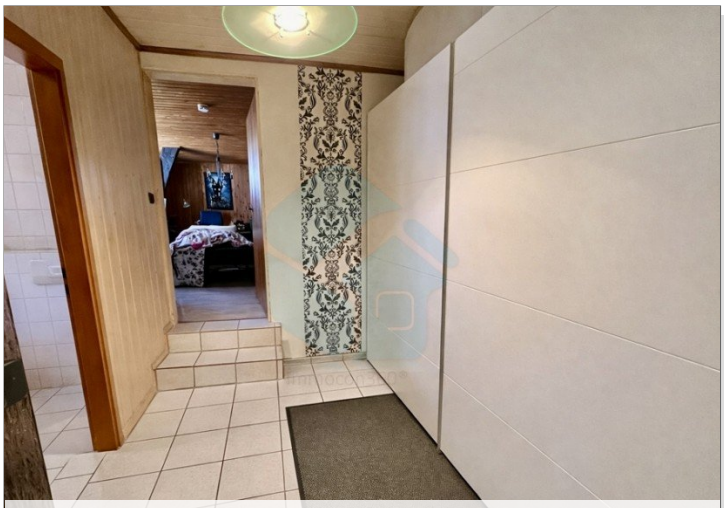
Schlafzimmer Haus links EG



Wohnzimmer EG Haus links



Küche EG Haus links



Flur OG Haus links



Küche EG Haus links



Badezimmer OG Haus links

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013





Schlafzimmer OG Haus links



Partyraum Scheune 3



Partyraum Scheune



Partyraum Scheune 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013



Ansprechpartner:

Herr Marco Orlinski

Telefon: 004915771971541
E-Mail: info@immocon360.de

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wölfersheim / Wohnbach
> 11 Zimmer
> 298,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-013



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 Gerichtstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz von Immocon360® in Butzbach ist.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026