



Naspa  
Immobilien



## Aussiedlerhof mit 2 Häusern, Fahrzeughalle und ca. 30.000m<sup>2</sup> Grdst. in Wölfersheim.

---

Objekt Nr. 07-24-0021  
Römerstraße 12  
61200 Wölfersheim

# DATEN & FAKTEN



**ca. 460 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**ca. 30.000 m<sup>2</sup> Grundstück**



**14 Zimmer**



**Baujahr: ca. 1954**



**Mietertrag:  
52.000,00 Euro/Jahr**



**829.000,--**

zzgl. Maklercourtage 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Von der Gesamtprovision in Höhe von 11,90 % inkl. gesetzlicher MwSt. trägt 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt. der Verkäufer und 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt. der Käufer



# BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen eine einmalige Gelegenheit.

Ein Haupthaus besteht aus zwei 4 Zimmer Wohnungen mit jeweils ca. 120m<sup>2</sup>.

Das Nebenhaus bietet im Obergeschoss eine 4 Zimmer Wohnung mit ca. 120m<sup>2</sup> und der ehemalige Kuhstall wurde 1999 so umgebaut, dass wir 3 Wohnungen mit zusammen ca. 220m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 550m<sup>2</sup> Nutzfläche haben.

Eine Wohnung im Haupthaus wird leer übergeben und die im Nebengebäude kann auch frei übergeben werden.

Die vermieteten Einheiten erwirtschaften Ihnen ca. € 45.000 p.a. Ertrag.

Der Hof bietet Ihnen noch weitere Hallen, Schuppen eine Photovoltaik Anlage auf dem Dach des Haupthauses und einen Wallbox Anschluss.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von Möglichkeiten dieses Angebotes.

Der Energieausweis ist vom Eigentümer beantragt.



# AUSSTATTUNG



- 6 Wohnungen
- 460m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Lagerhalle
- Photovoltaik Anlage
- Wallbox
- ca. 30.000m<sup>2</sup> Grundstück
- Mieteinnahmen ca. € 45.000,00 p.a.
- 1 bis 2 Wohnungen können frei Übergeben werden

# IMPRESSIONEN



Haupthaus



Freisitz



Stall und Nebengebäude



Zufahrt



Draufsicht



Vermietete Halle

# *IMPRESSIONEN*



Nebengebäude





## *LAGE*

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Wölfersheim in Hessen, rund 35 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main. Eingebettet in eine malerische Landschaft aus sanften Hügeln und grünen Feldern, bietet Wölfersheim eine ruhige und ländliche Atmosphäre, die ideal für Naturliebhaber ist.

Das Zentrum von Wölfersheim besticht durch seine Fachwerkhäuser. Die Hauptstraße ist gesäumt von kleinen Geschäften, Restaurants und Cafés, die sowohl den Bewohnern als auch Besuchern eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten bieten.

In der Nähe befinden sich eine Grundschule und eine weiterführende Schule mit gymnasialer Oberstufe.

Die Umgebung von Wölfersheim ist geprägt von weiten landwirtschaftlichen Flächen, die der Region ihren Charme verleihen. Zahlreiche Wander- und Radwege laden dazu ein, die umliegende Natur zu erkunden.



## Oliver Soll

Naspa Immobilien GmbH

📍 Zorbachstr. 1  
60435 Frankfurt am Main

☎ 0611 36486988

✉ frankfurt@naspaimmobilien.de



## RECHTSHINWEIS

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen daher keine Haftung. Für weitere Fragen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir übernehmen insbesondere keine Haftung für Baujahresangabe, die wir nicht durch eindeutige Angaben aus der Bauakte belegen konnten. Wir übernehmen ferner keine Haftung für die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche oder zur Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche. Diese haben wir nicht durch eigenes Wohnflächenaufmaß kontrolliert. Auch der Energieausweis ist uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt worden.



# NOTIZEN

[illegible]

Besuchen Sie uns auch online:

[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de) 

[www.facebook.com/meinenaspa](https://www.facebook.com/meinenaspa) 

[www.instagram.com/naspaimmobilien](https://www.instagram.com/naspaimmobilien) 

