

Objektnummer 1039 (1/1039)

**Wölfersheim-Melbach: Moderner Bungalow mit Charme – stilvoll, hell und ruhig gelegen!**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>465.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3% des Kaufpreises (Zzgl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>175,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>33,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>556,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>

m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)

<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz,</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Dachboden</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.01.0001</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>Array kWh/(m²*a)</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

*Wölfersheim-Melbach liegt idyllisch im nordwestlichen Taunusgebiet und gehört zur Gemeinde Wölfersheim im Wetteraukreis. Die Ortschaft besticht durch eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. In Melbach genießen Sie eine ruhige Wohnlage mit überwiegend gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen, die Entspannung und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sowie medizinischer Versorgung.*

*Die Anbindung ist attraktiv: Die Region verfügt über gut ausgebaute Verkehrsverbindungen in Richtung Bad Homburg, Frankfurt sowie Gießener Raum. Öffentliche Verkehrsmittel ergänzen das Angebot, sodass Pendelwege flexibel gestemmt werden können. Naturnahes Wohnen wird durch umliegende Wälder, Felder und Wanderwege ergänzt, die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Nähe eröffnen.*

## Objektbeschreibung

*In dieser Immobilie präsentiert sich ein großzügiger Bungalow, gelegen in einer familienfreundlichen Lage von Wölfersheim-Melbach. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, gepflegte Nachbarschaft aus, die sowohl Sicherheit als auch Lebensqualität bietet. Die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 100,67 m<sup>2</sup>. Die Fläche der ausgebauten Nutzflächen zu Wohnflächen ohne einer vollzogenen Nutzungsänderung beträgt ca. 74,30 m<sup>2</sup>. Der Zustand des Objekts ist hervorragend; es wurden hochwertige Modernisierungen durchgeführt, die eine zeitgemäße Ausstattung und sicheren Wohnkomfort gewährleisten.*

*Die Raumaufteilung erstreckt sich über zwei Etagen und insgesamt acht Zimmer. Auf der Ebene des Hauptwohnbereichs mit ca. 100,67 m<sup>2</sup>, befinden sich eine großzügige Terrasse sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit vielen Fensterflächen, die ein harmonisches Raumgefühl erzeugen. Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage drei weitere Schlafzimmer, ein geräumiges Bad sowie eine Gäste-Toilette. Die Küche mit hochwertiger Ausstattung und Kochinsel bildet das zentrale Herzstück des Wohnkonzepts und fügt sich nahtlos in das gehobene Ambiente ein.*

*Im Untergeschoss stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch ein zweites Badezimmer mit einer Fläche von ca. 74,30 m<sup>2</sup>.*

*Diese Etage ist separat von außen begehbar, was vielseitige Nutzungsmöglichkeiten unterstützt – etwa als Einliegerbereich, Home-Office oder Hobbyraum. Ein direkter Durchgang zur Garage erhöht die Sicherheit und den praktischen Nutzungskomfort erheblich.*

## **Ausstattung**

### **2017:**

- **neue Heizkörper EG**
- **neue Heizkörper im Badezimmer UG inkl. neuer Verrohrung in der Decke**
- **neue Elektroinstallation im Badezimmer UG (Trockenbaudecke, Fliesenarbeiten)**
- **Laminatboden samt Sockel erneuert EG**
- **Zumauern der Heizungsanschlüsse im ganzen Haus**

### **2019:**

- **neuer Zählerschrank installiert EG**
- **Einbau einer Nobilia-Küche mit hochwertigen Elektrogeräten**
- **Renovierungsarbeiten inkl. neuer Bodenbeläge Küche**
- **Renovierungsarbeiten inkl. neuer Bodenbeläge Gästezimmer UG**

### **2020/2021:**

- **neue Tür zur Garage und zum Garten**
- **hochwertige Hauseingangstür eingebaut**
- **Schließanlage modernisiert**
- **Renovierung im UG**
- **dreifachverglaste Kunststofffenster**  
(Untergeschoss und Terrassentür im OG besonders verstärkt/ einbruchssicher und verschließbar)
- **Hochwertige Rahmenfliegengitter an allen Fenstern**
- **elektrische Rollläden nachgerüstet**
- **Isolierung der Rollladenkästen**

### **2024:**

- **neues Schiebetürenset am Wohnungseingang installiert für warme, einladende Atmosphäre**

**Die Modernisierungen wurden von Fachfirmen vorgenommen, hierbei handelt es sich nicht um Eigenleistung.**



## Sonstiges

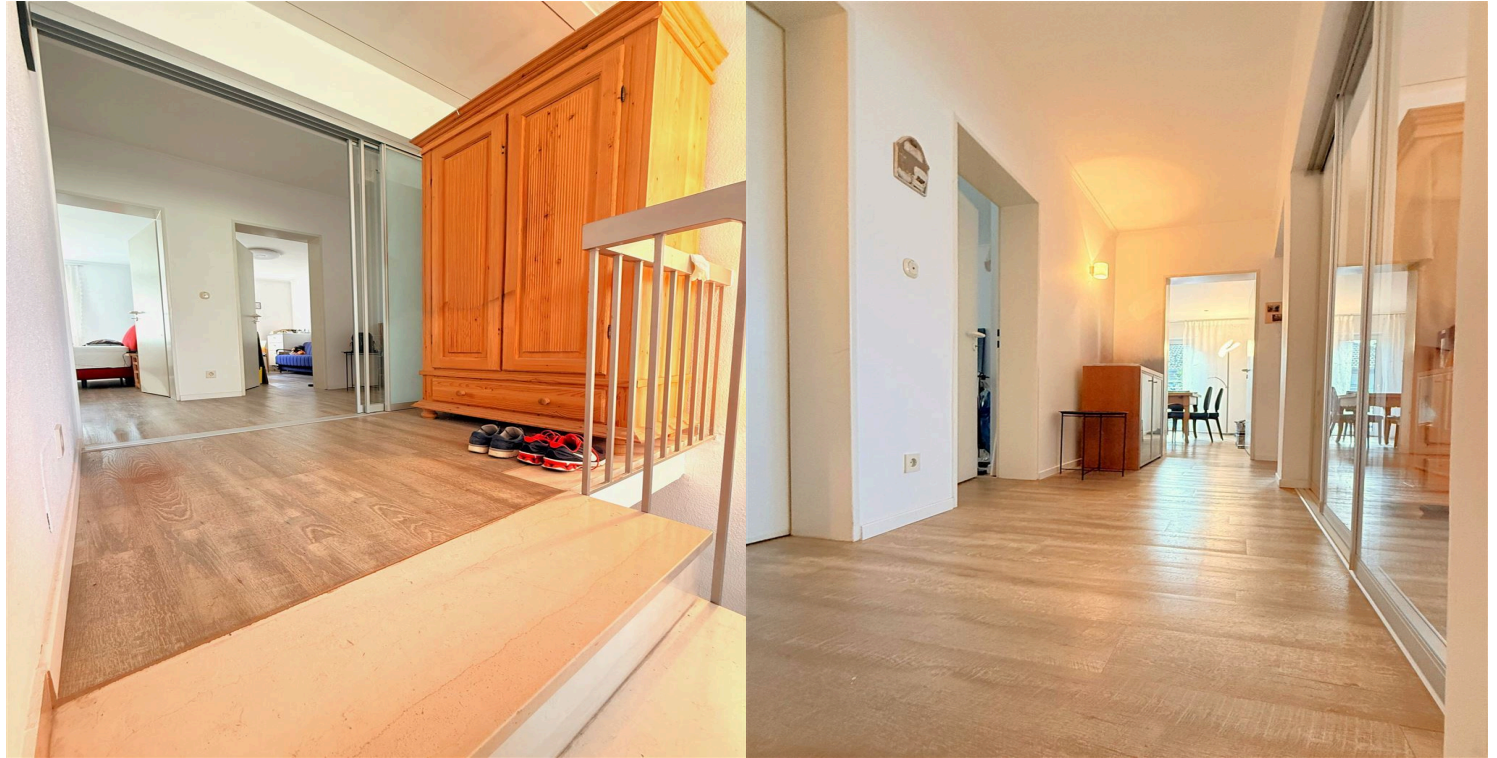
**Dieses Haus vereint moderne Bauqualität mit durchdachtem Raumkonzept, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Weitblick – ideal für Menschen, die Komfort, Flexibilität und Stil schätzen. Wenn Sie Wert auf eine einladende, gut durchdachte Raumplanung legen, sind Sie hier genau richtig.**

**Hinweis zur Courtage und Identifikation:**

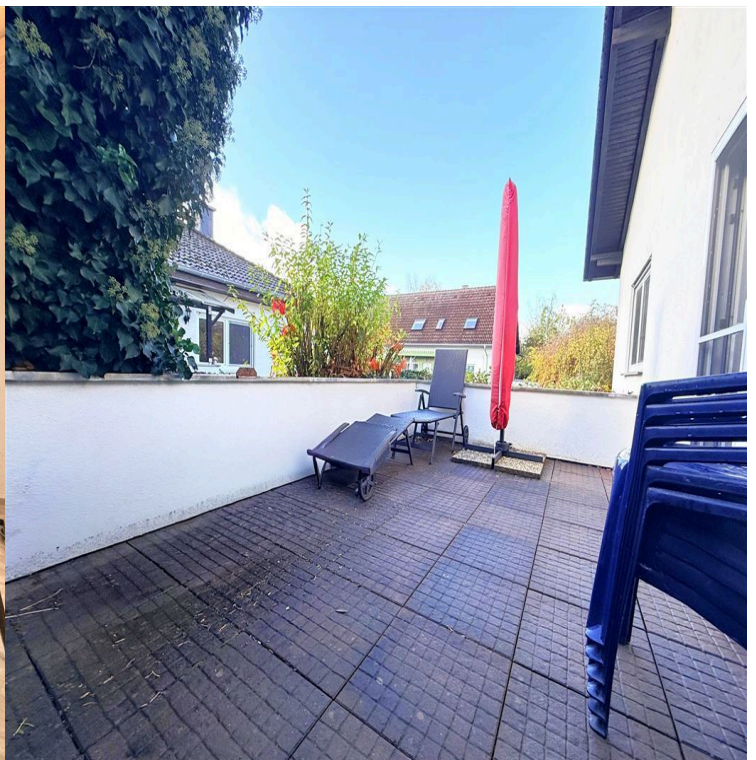
**Bei Kaufobjekten ist die im Exposé ausgewiesene Courtage nach Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer zu zahlen. Der Makler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe geschlossen.**

**Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz sind wir seit 2014 verpflichtet, unsere Vertragspartner (einschließlich Interessenten im Erstkontakt) zu identifizieren. Bitte senden Sie uns daher vorab eine Kopie Ihres Personalausweises per Email zu oder bringen Sie diese zum Besichtigungstermin mit.**

**Danke für Ihr Verständnis.**







m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)











