

**Büdingen**

# Exklusives Baugrundstück in Büdingen

**Objektnummer: 25290009**



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.376 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25290009 - 63654 Büdingen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25290009 - 63654 Büdingen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25290009	Kaufpreis	395.000 EUR
Stellplatz	1 x Garage	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25290009 - 63654 Büdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25290009 - 63654 Büdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25290009 - 63654 Büdingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



Oberer Main-Kinzig-Kreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0  
www.von-poll/bad-orb  
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0  
www.von-poll/buedingen  
buedingen@von-poll.com



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



Objektnummer: 25290009 - 63654 Büdingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

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

**Objektnummer: 25290009 - 63654 Büdingen**

## Ein erster Eindruck

In gefragter Wohnlage von Büdingen präsentiert sich dieses außergewöhnliche Baugrundstück als echte Rarität. Die einmalige Kombination aus erhöhter Position, beeindruckendem Weitblick und naturnahem Umfeld schafft eine Wohnqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Das Grundstück befindet sich auf einem leicht erhöhten Plateau und verleiht Ihrem zukünftigen Zuhause eine besondere Präsenz. Von hier aus genießen Sie zur einen Seite den Blick auf den charakteristischen Sandstein-Steinbruch – ein markantes und zugleich faszinierendes Landschaftselement mit unverwechselbarem Charakter. Zur anderen Seite öffnet sich das Grundstück in Richtung des idyllischen Seemenbachs und der Jägerwiese.

Die Grundstücksbreite beträgt ca. 27 m bei einer Tiefe von rund 50 m. Nach etwa 30 m endet die ebene Fläche und geht in einen abfallenden Hang über, der bis hinunter zum Seemenbach führt. Der Hang ist von altem, gewachsenem Baumbestand geprägt und verleiht dem Grundstück eine eindrucksvolle, naturnahe Kulisse.

**HIER VEREINEN SICH NATUR UND LEBENSQUALITÄT:**

Privatsphäre durch gewachsene Grünstrukturen  
Idyllisches Ambiente mit Bachlauf  
Ruhige, zugleich zentrale Wohnlage  
Historische Altstadt in wenigen Gehminuten erreichbar

**VIelfältige BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:**

Dieses Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für:

Ein großzügiges Einfamilienhaus (EFH)

Ein individuelles Architektenhaus mit Split-Level-Konzept

Ein hochwertiges Doppelhaus

#### BAUGENEHMIGUNG INKLUSIVE:

Für ein modernes Architektenhaus mit 231,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt bereits eine genehmigte Planung vor.

Für Sie als Käufer bedeutet das:

Deutliche Zeitersparnis im Genehmigungsprozess

Maximale Planungssicherheit

Sofortiger Projektstart möglich

Hoher Mehrwert durch ein durchdachtes, architektonisch anspruchsvolles

Raumkonzept

Selbstverständlich kann das Grundstück alternativ auch nach Ihren individuellen Vorstellungen bebaut werden.

Ein Grundstück mit Charakter – sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für strategisch denkende Investoren.

Hört sich das für Sie nach der passenden Möglichkeit an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25290009 - 63654 Büdingen**

## Ausstattung und Details

### BESONDERHEITEN, DIE ÜBERZEUGEN

Außergewöhnliche Plateau-Lage

Bereits errichtete Stützmauer

Doppelgarage im Bestand ca. 42 m<sup>2</sup> (Baujahr 1981)

Baugenehmigung vorhanden

Für EFH oder Doppelhaus geeignet

Naturnähe und gleichzeitig gute Anbindung

Alter Baumbestand am Seemenbach

**Objektnummer: 25290009 - 63654 Büdingen**

## Alles zum Standort

### Büdingen

Im historischen Büdingen mit ca. 22.000 Einwohnern findet man alles zum Leben und Arbeiten. Die malerischen Gassen in der idyllischen Altstadt mit den zahlreichen Restaurants, Bars und Cafès laden zum Verweilen ein. Mit einem wunderschönen Biergarten auf der historischen Stadtmauer und verschiedenen Angeboten des Tourismus Center (z.B.: Stadtführungen), ist Büdingen immer ein Erlebnis rund um das Schloss zu Ysenburg.

Des Weiteren hat Büdingen von Supermärkten bis hin zu verschiedenen Fachgeschäften eine Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Die „Familienstadt mit Zukunft“ hat ein großes Angebot an Freizeitaktivitäten z.B.: Wildpark, Freibad, Museen, Stadtbibliothek, Kletterpark sowie ein Indoor Spielplatz. Außerdem bieten die zahlreichen Vereine ein breites Spektrum an Aktivitäten an. Auch die Freunde des kleinen Balles finden in wenige Autofahrminuten entfernt gleich mehrere Golfplätze.

Apotheken, Ärzte, eine Polizeistation und die DRK-Station findet man in Büdingen. Somit ist man in allen Lagen gut versorgt.

Das Schulangebot reicht von Grundschule, Haupt- und Realschule, Gymnasium bis zur Berufsschule. An den meisten Schulen ist die Nachmittagsbetreuung gesichert. Die Betreuung der Kleinsten ist in Büdingen mit mehreren Kindertagesstätten und Kindergärten mit U3 Betreuung, sowie einer Zahl an Tagesmüttern gewährleistet.

Die Infrastruktur von Büdingen ist sehr gut. In wenigen Minuten erreicht man in verschiedenen Richtungen immer die A66 und die A45. Somit können Sie Hanau, Gießen und Frankfurt am Main sehr gut erreichen. Der Bahnhof in Büdingen und der

gute Busnahverkehr ist eine gute Möglichkeit, wenn sie mal nicht mit dem Pkw unterwegs sein wollen.

Alles in allem haben sie eine wunderschöne erlebnisreiche Stadt, die Ihnen auch eine Vielzahl an Festen bietet wie z.B.: ein attraktives Mittelalterfest oder eine spannende Kulturnacht.

**Objektnummer: 25290009 - 63654 Büdingen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25290009 - 63654 Büdingen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Catherine Fehr

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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