

Büdingen

# Neuwertiges EFH in Top-Lage: Zentral, ruhig & vollmöbliert

Objektnummer: 26290003



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

**KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 417 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen**

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

**Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26290003</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 156,81 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2022</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Freiplatz</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>790.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>44.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.04.2033</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2022</b>

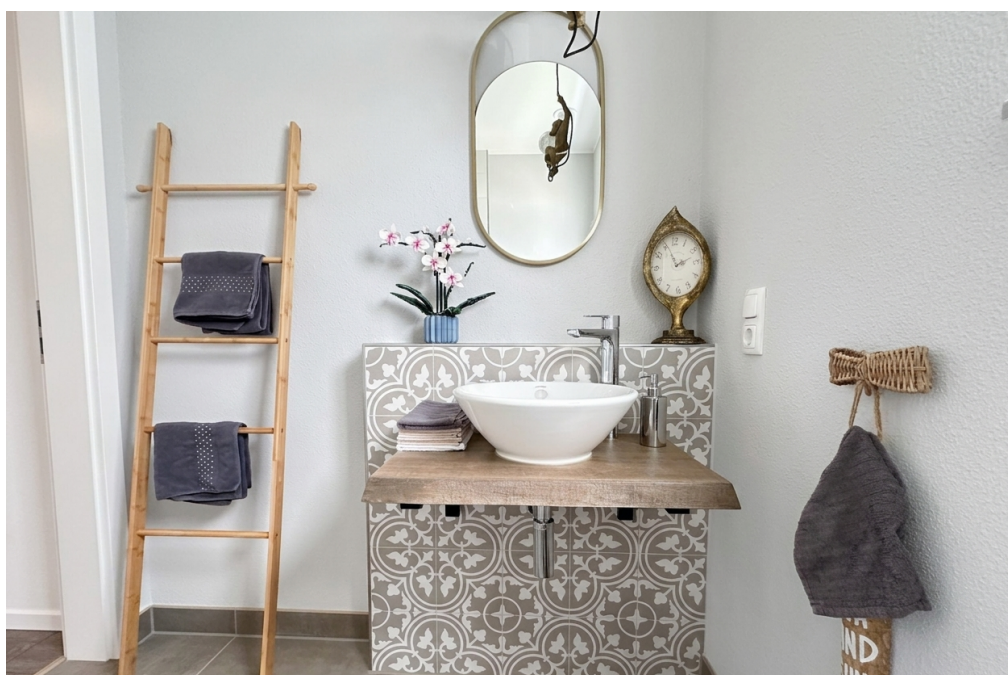
Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

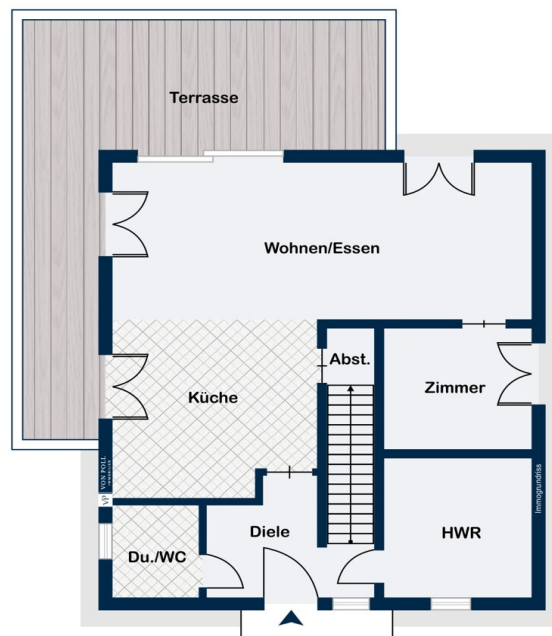
Östlicher Wetteraukreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0  
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

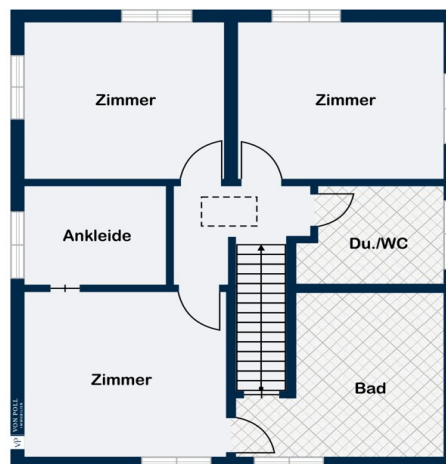
HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen**

## Ein erster Eindruck

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 417 m<sup>2</sup> bietet dieses neuwertige KFW-Effizienzhaus 40 aus dem Baujahr 2022 eine moderne und komfortable Wohnatmosphäre für höchste Ansprüche. Das Haus wurde von der renommierten Firma FingerHaus errichtet. Die Ausstattung befindet sich auf einem gehobenen Niveau und richtet sich an Interessenten, die ein geschmackvoll eingerichtetes Zuhause zu schätzen wissen.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage: zentral gelegen und dennoch angenehm ruhig, verbindet sie eine hervorragende Erreichbarkeit mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung präsentiert sich als äußerst gepflegt und zeichnet sich durch eine gehobene, angenehme Nachbarschaft aus – ein ideales Wohnumfeld für Familien und anspruchsvolle Käufer.

Das Einfamilienhaus umfasst insgesamt fünf Räume, von denen vier flexibel als Schlafzimmer genutzt werden können. Drei moderne Badezimmer – zwei mit Dusche sowie eines zusätzlich mit Badewanne – bieten einen hohen Wohnkomfort und ausreichend Kapazität für Familien, Paare oder Einzelpersonen mit erweitertem Platzbedarf. Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme.

Die offene Einbauküche ist hochwertig gestaltet und fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohn- und Essbereich ein. Maßgefertigte Einbauschränke und Möbel bieten durchdachte Stauraumlösungen und unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie. Sämtliche Möbel und Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis enthalten, sodass das Objekt vollständig möbliert übernommen werden kann – ideal für einen sofortigen, unkomplizierten Einzug.

Bodentiefe, dreifachverglaste Kunststofffenster sorgen gemeinsam mit elektrischen Rollläden für eine hervorragende Energieeffizienz sowie ein angenehmes Wohnklima. Für modernen Bedienkomfort sind die Rollläden in das intelligente Somfy Smart Home & Somfy io-homecontrol System eingebunden, was eine bequeme Steuerung und Automatisierung ermöglicht. Ergänzt wird dies durch hochwertige Plissees und Fliegengitter, die zusätzlichen Wohnkomfort in allen Jahreszeiten bieten.

Der Außenbereich überzeugt durch seinen gepflegten Zustand und großzügige Terrassenflächen von ca. 33 m<sup>2</sup> mit integrierter Pergola, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Die Südausrichtung der Terrasse ermöglicht eine optimale Nutzung der Sonnenstunden und unterstreicht die hohe Aufenthaltsqualität. Ein zusätzlicher Spitzboden

**bietet praktischen Stauraum.**

**Das zum Haus gehörende Gartenhaus ist mit einem Stromanschluss ausgestattet und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Stauraum, Werkstatt oder Hobbyraum. Ein moderner Carport mit Anschlussmöglichkeit für eine Wallbox ermöglicht komfortables Laden von Elektrofahrzeugen.**

**Nachhaltigkeit wird ebenfalls berücksichtigt: Eine Zisterne mit einem Speichervolumen von 3.200 Litern unterstützt die ressourcenschonende Gartenbewässerung. Zudem ist ein schneller Glasfaseranschluss vorhanden und gewährleistet eine optimale digitale Infrastruktur.**

**Dieses neuwertige Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, den exzellent gepflegten Zustand sowie die begehrte Wohnlage. Es vereint modernes Wohnen mit stilvollem Komfort und durchdachter Architektur.**

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

**Objektnummer: 26290003 - 63654 Büdingen**

## **Ausstattung und Details**

**KFW-Effizienzhaus 40, Baujahr 2022, Finger Haus**

- **hochwertige Ausstattung: Premiumeinbauküche von NEXT125, maßgefertigte Einbauschränke**
- **komplett möbliert**
- **3 Bäder (2 x mit Dusche und 1 x mit Dusche und Badewanne)**
- **Bodenbeläge: Naturdesignboden Vinyl, hochwertige Fliesen**
- **Dreifachverglaste Kunststofffenster**
- **Elektrische Rolläden - Somfy smart home & somfy io - homecontrol**
- **Weichwasseranlage Perla Home**
- **hochwertige Plissees und Fliegengitter**
- **große Terrassen mit ca. 33 m<sup>2</sup> mit Pergola**
- **Spitzboden mit viel Stauraum**
- **Carport mit Anschluss für Wallbox**
- **Gartenhaus mit Stromanschluss**
- **gepflegter Außenbereich**
- **Zisterne mit 3.200l Speichervolumen und zusätzlich 3000l Rückhaltevolumen**
- **Glasfaseranschluss**
- **Fernwärme**

**Objektnummer: 26290003 - 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 Cafés 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 wenigen 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: 26290003 - 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: 26290003 - 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)**