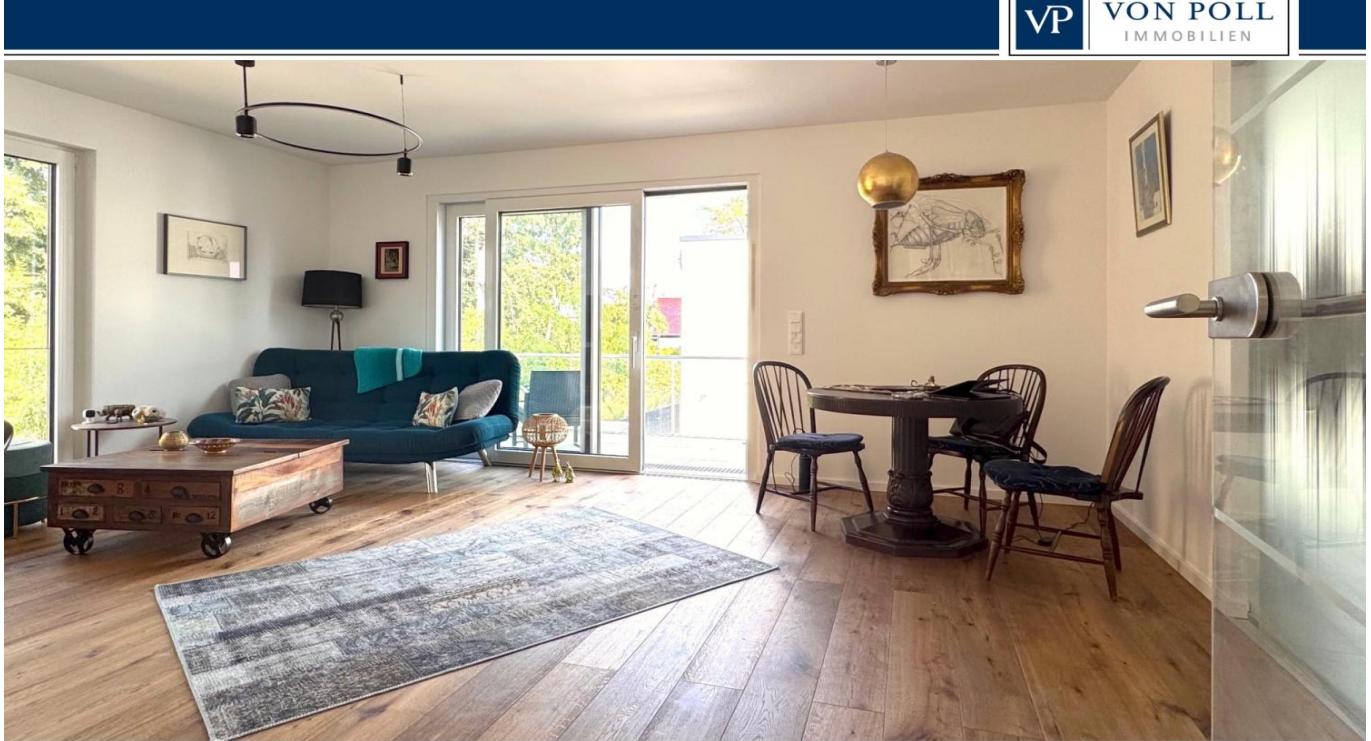


Büttelborn - Worfelden

# Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Top-Energieeffizienz, separatem Eingang und Balkon

*Objektnummer: 25223035*



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

**KAUFPREIS: 367.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

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

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25223035	Kaufpreis	367.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2021		

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	23.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.05.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2020

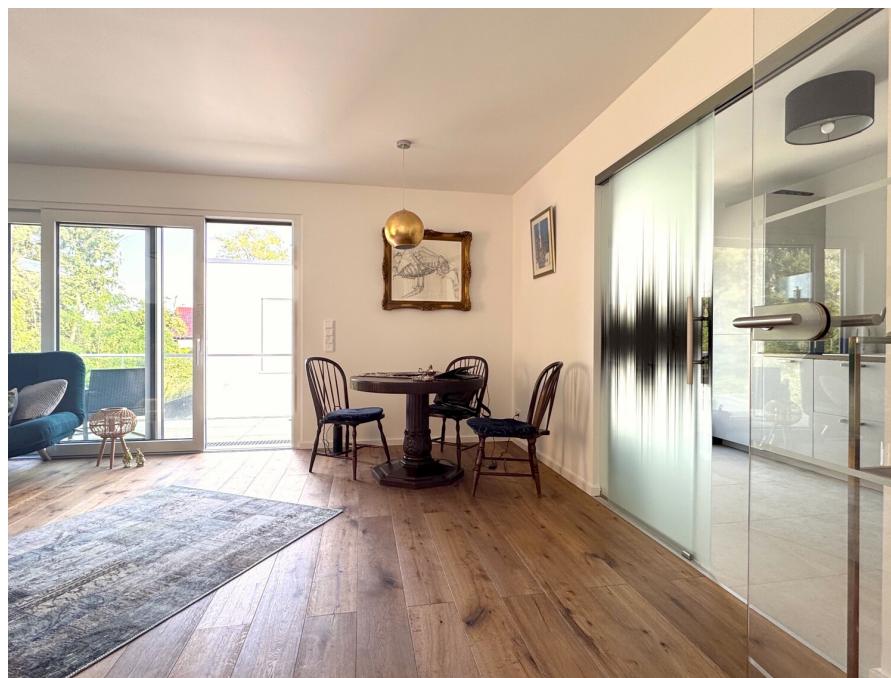
Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Die Immobilie



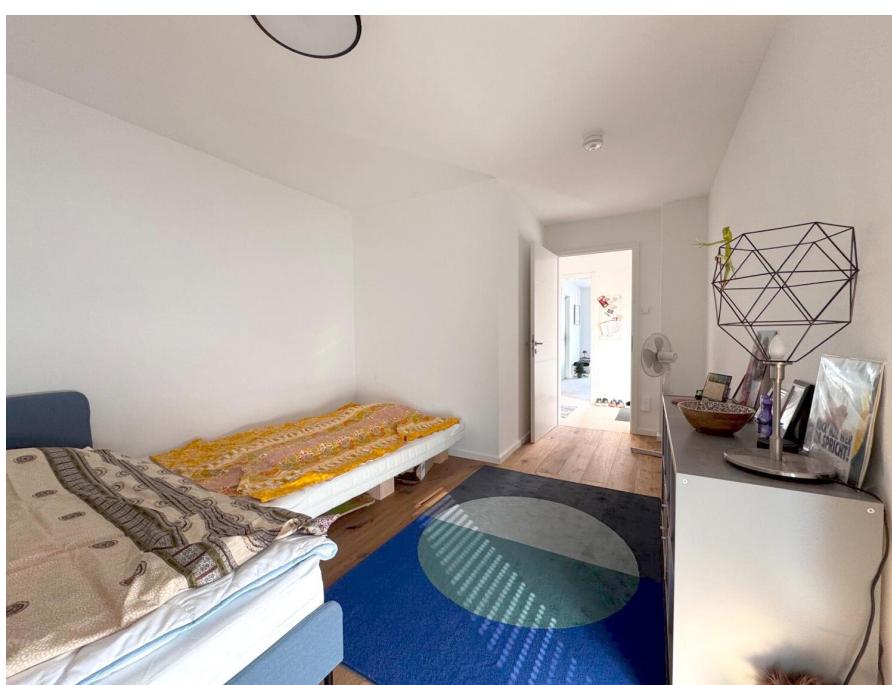
Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Die Immobilie



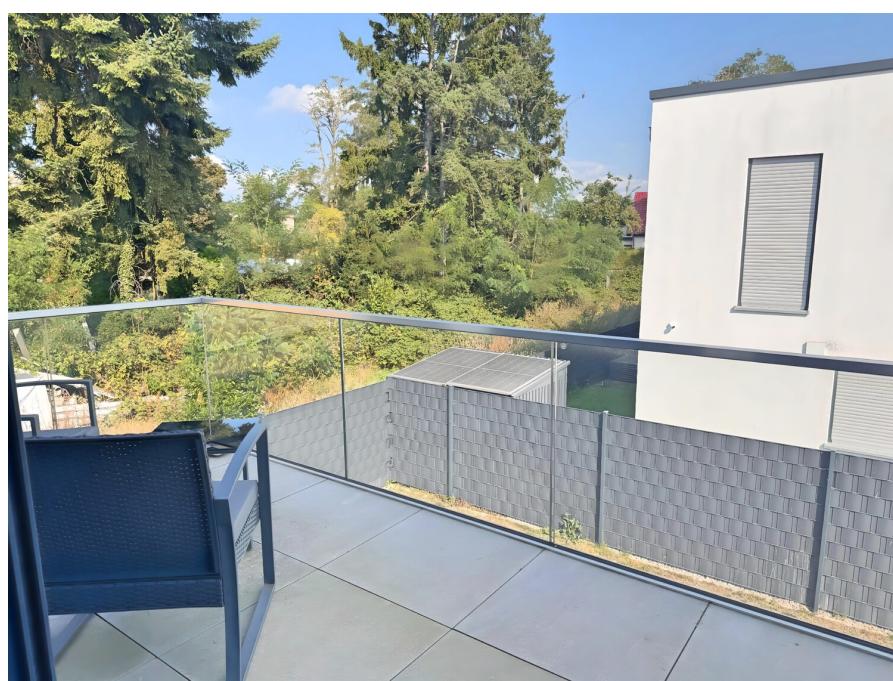
Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Die Immobilie



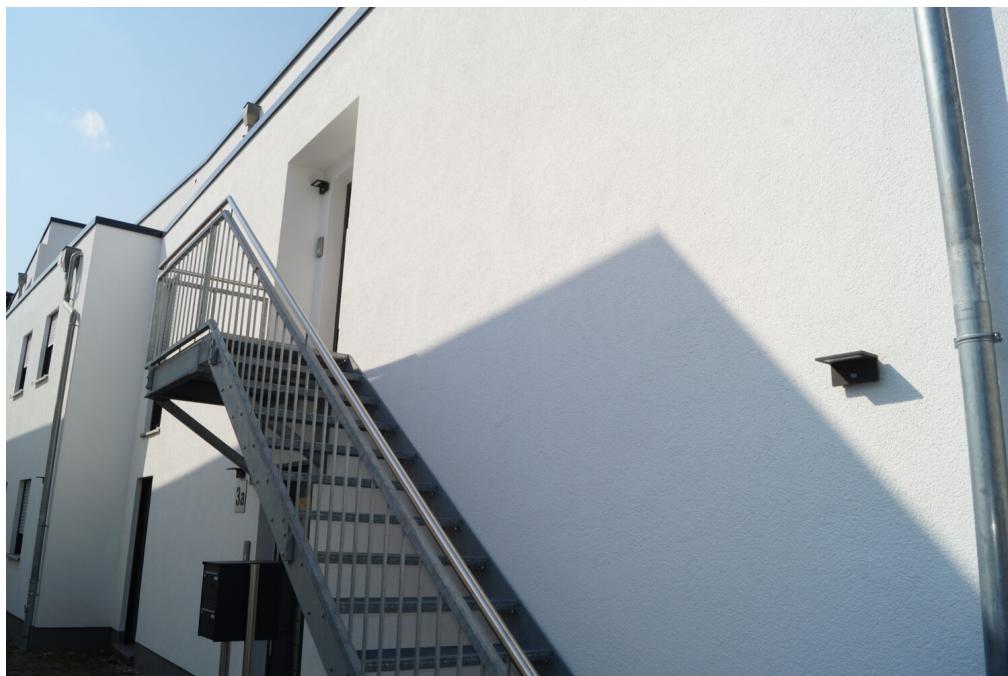
Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden**

## Ein erster Eindruck

Diese helle, neuwertige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Grundriss, separatem Eingang und neuester Energieeffizienz: vollgedämmt, dreifach verglaste Fenster, Wärmepumpe, Energieklasse A+.

Der offene Wohn- und Essbereich mit eleganten Eichenholzdielen schafft ein warmes, einladendes Ambiente. Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet. Das Tageslichtbad bietet eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne sowie ein Doppelwaschbecken; ein separates Gäste-WC ergänzt den Komfort. Elektrische Rollläden und die individuell steuerbare Fußbodenheizung sorgen in allen Räumen für angenehmes Wohnen.

Ein Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, ein zusätzlicher Kellerraum sowie ein sonniger Balkon mit Blick ins Grüne bieten zusätzlichen Mehrwert. Zwei Tiefgaragenstellplätze (einer davon XL) können für je € 15.000 erworben werden. Eine moderne Videogegensprechanlage rundet das Angebot ab.

Wichtig:

Besichtigungen sind nur mit Kapitalnachweis oder Finanzierungsbestätigung möglich.  
Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer an – unvollständige Angaben können nicht berücksichtigt werden.  
Jetzt Termin sichern und selbst überzeugen!

**Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden**

## Ausstattung und Details

- \* separater Wohnungseingang
- \* edle Eichenholzdielen
- \* Großformatige Fliesen
- \* G - WC
- \* elektrische Rollläden
- \* hochwertige Einbauküche
- \* Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- \* Abstellraum mit Anschluss für WM/WT
- \* Balkon
- \* Kellerraum
- \* Videoüberwachung
- \* Gegensprechanlage mit Kamera
- \* 2 Tiefgaragenstellplätze zu je € 15.000.-- können separat erworben werden.

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Alles zum Standort

Büttelborn liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und bietet eine ausgewogene Mischung aus Stadt und Natur. Nicht zuletzt aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur und des breiten Kultur- und Freizeitangebotes bietet Büttelborn Lebensqualität für jede Generation und unterschiedlichste Lebenssituationen. Schulformen jeder Art sind in Büttelborn als auch in Worfelden selbst oder in naher Umgebung schnell erreichbar.

Im alten Stadtkern stehen zahlreiche liebevoll restaurierte Fachwerkgebäude, die, in Kombination mit modernen Gebäuden, ein attraktives und einladendes Stadtbild schaffen. Die ansprechende Naturlandschaft des nordhessischen Rieds zieht Touristen als Ausflugsziel an, die angrenzenden Wälder sind durchzogen von einem Netz an Rad- und Wanderwegen. Weiterhin gelten die großen und gepflegten Golfplätze in unmittelbarer Nähe als beliebter Treffpunkt für Golfsportler des Rhein-Main Gebietes.

Die Nähe zu den Großstädten Darmstadt, Frankfurt, Mannheim und Heidelberg ermöglicht es, internationales Flair mit der Vielfalt an Kultur, kulinarischen Angeboten und Wirtschaft nutzen zu können und zugleich Ruhe und Natur vor der Haustüre zu genießen.

Deutschlands größter Flughafen Frankfurt am Main ist von überall im Kreis in weniger als 20 Minuten über die Autobahn (A 67) oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Büttelborn gilt als Top Wohnort für Menschen, die gerne zentral und zugleich in einem ruhigen, schön gewachsenen Gebiet leben.

**Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.5.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 23.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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