

Büdingen

Einfamilienhaus mit großem Grundstück in attraktiver Wohnlage

Objektnummer: 26290004



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,68 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 610 m²

Objektnummer: 26290004 - 63654 Büdingen

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

Objektnummer: 26290004 - 63654 Büdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26290004
Wohnfläche	ca. 105,68 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26290004 - 63654 Büdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	242.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.07.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26290004 - 63654 Büdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26290004 - 63654 Büdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26290004 - 63654 Büdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26290004 - 63654 Büdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26290004 - 63654 Büdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26290004 - 63654 Büdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26290004 - 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
bad.orb@von-poll.com

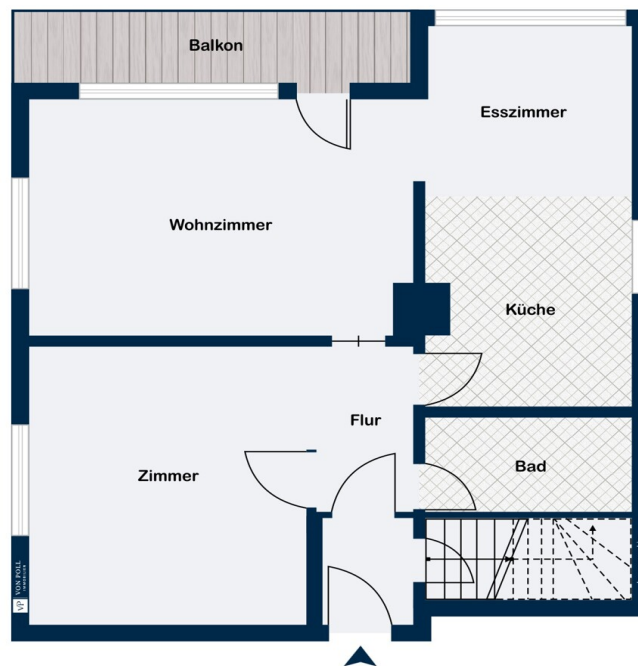
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

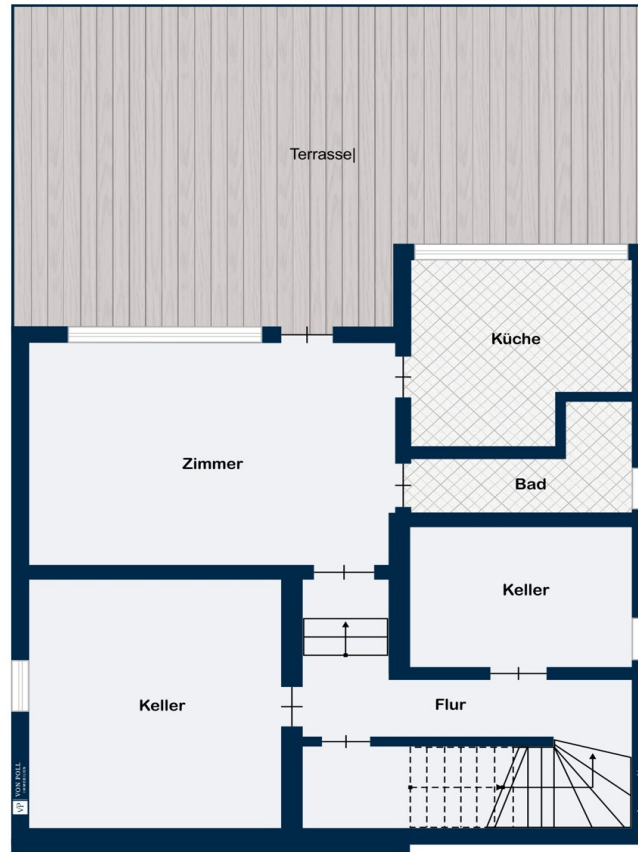
HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



Objektnummer: 26290004 - 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: 26290004 - 63654 Büdingen

Ein erster Eindruck

Das 1969 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage auf einem ca. 610 m² großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über rund 99 m² Wohnfläche und bietet eine solide Grundlage für eine individuelle Weiterentwicklung.

Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2007 erneuert und 2026 mit einem neuen Brenner ausgestattet. Darüber hinaus befindet sich das Haus überwiegend im ursprünglichen Ausstattungszustand und bietet eine solide Grundlage für Käufer, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen und das Haus nach ihren Wünschen weiterentwickeln möchten.

Die Wohnfläche verteilt sich auf vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Ein Badezimmer ist mit einer Badewanne mit Duschwand ausgestattet, das zweite verfügt über eine Dusche.

Besonders hervorzuheben sind die Außenbereiche: Die ca. 40 m² große Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen schönen Blick in den Garten. Ergänzt wird das Angebot durch einen Balkon mit rund 8 m² Fläche. Der gepflegte Garten schafft zusätzliche Freiräume und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Erholung, Freizeit oder individuelle Gartengestaltung.

Im Jahr 2018 wurde die Drainage erneuert. Eine Garage ergänzt das Angebot und bietet einen geschützten Stellplatz sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Kombination aus attraktiver Lage, großzügigem Grundstück und dem über Jahrzehnte hinweg sorgfältig gepflegten Haus macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit. Ein Zuhause mit gewachsener Geschichte, das seinen neuen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten bietet, es nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

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

Objektnummer: 26290004 - 63654 Büdingen

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus, Baujahr 1969, Massivbauweise

- Gasheizung aus 2007, Brenner aus 2026
- Warmwasserboiler 2007
- Bodenbeläge: Kork, Fliesen
- 2fach verglaste Holzfenster
- 1 x Einbauküche
- 2 Bäder (1 x mit einer Badewanne mit Duschwand 1 x mit einer Dusche)
- 1 Terrassen (ca. 40 m²)
- 1 Balkon (ca. 8 m²)
- gepflegter Garten
- Drainage aus 2018
- Zisterne
- Garage
- Das Objekt bietet attraktives Erweiterungspotenzial

Objektnummer: 26290004 - 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 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, Frankfurt am Main und Fulda 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: 26290004 - 63654 Büdingen

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26290004 - 63654 Büdingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 6052 - 60 598 0

E-Mail: bad.orb@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com