

**Büdingen**

# Moderne Dachgeschosswohnung mit Balkon in Büdingen Lorbach – bezugsfrei ab 01.06.2026

**Property ID: 25290008**



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

**PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen

## At a glance

Property ID	25290008	Purchase Price	149.000 EUR
Living Space	ca. 56 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1994	Condition of property	Well-maintained
		Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	126.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.07.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen

## The property



Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen

## The property



Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen

## The property



Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen

## The property

### Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



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](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)



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

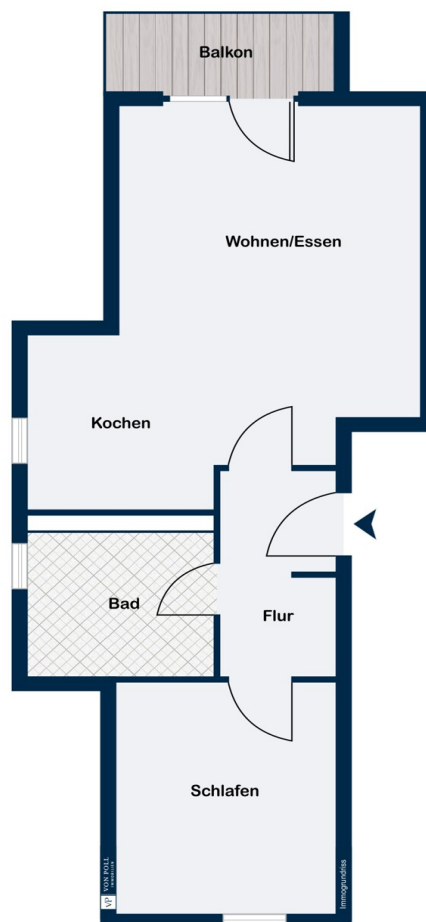
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

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

Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen**

## A first impression

Diese ansprechende 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1994 bietet Ihnen auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gelungene Kombination aus funktionalem Grundriss und angenehmem Wohnkomfort. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur, der ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank bietet. Von hier aus erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer, das dank der großen Fenster eine angenehme Lichtstimmung und viel Helligkeit erhält. Ein zentraler Wohlfühlpunkt des Wohnbereichs ist der Zugang zum Balkon.

Die integrierte, hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet alle notwendigen Elektrogeräte sowie Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Sie schließt sich direkt an den Wohn-/Essbereich an und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage innerhalb der Wohnung und bietet Raum für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das Bad ist hell gefliest und verfügt über Badewanne, Waschtisch und WC.

Ein eigener Kellerraum, ein Waschmaschinenstellplatz im Keller sowie die Mitnutzung des Gemeinschaftsgartens runden das Angebot ab.

Die Wohnanlage befindet sich in einer zentralen Umgebung mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr, Ärzte und Schulen sind bequem erreichbar. Die Anbindung an das Verkehrsnetz gewährleistet, dass Sie sowohl das

Stadtzentrum als auch Naherholungsgebiete zügig erreichen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 650 EUR pro Monat. Das monatliche Hausgeld beträgt 240 EUR. Damit eignet sich die Immobilie nicht nur für Singles und Paare, sondern auch ideal für Kapitalanleger, die auf eine solide Vermietbarkeit und nachhaltige Wertstabilität setzen.

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

**Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen**

## Details of amenities

Dachgeschosswohnung BJ 1994

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- 2fach verglaste Kunststofffenster
- Gasheizung aus 2025
- hochwertige Einbauküche
- 1 Bad mit Badewanne
- 1 Balkon
- Gartennutzung
- 1 Stellplatz
- 1 Kellerraum
- 1 Stellplatz für die Waschmaschine im KG

**Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen**

## All about the location

### 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.

**Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen**

## Other information

**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 vorbehaltenlich 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.

**Property ID: 25290008 - 63654 Büdingen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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