

Büttelborn - Worfelden

## Brand new 3-room apartment with top energy efficiency, separate entrance and balcony

Property ID: 25223035



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

**PURCHASE PRICE: 367.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

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

Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## At a glance

|                      |           |                       |                                                                           |
|----------------------|-----------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25223035  | Purchase Price        | 367.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 96 m² | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 1         |                       |                                                                           |
| Rooms                | 3         |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 2         |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 1         | Condition of property | Like new                                                                  |
| Year of construction | 2021      | Construction method   | Solid                                                                     |
|                      |           | Usable Space          | ca. 6 m²                                                                  |
|                      |           | Equipment             | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump | Final energy consumption                             | 23.60 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 20.05.2030             | Energy efficiency class                              | A+                             |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2020                           |

Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## The property



Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## The property



Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## The property



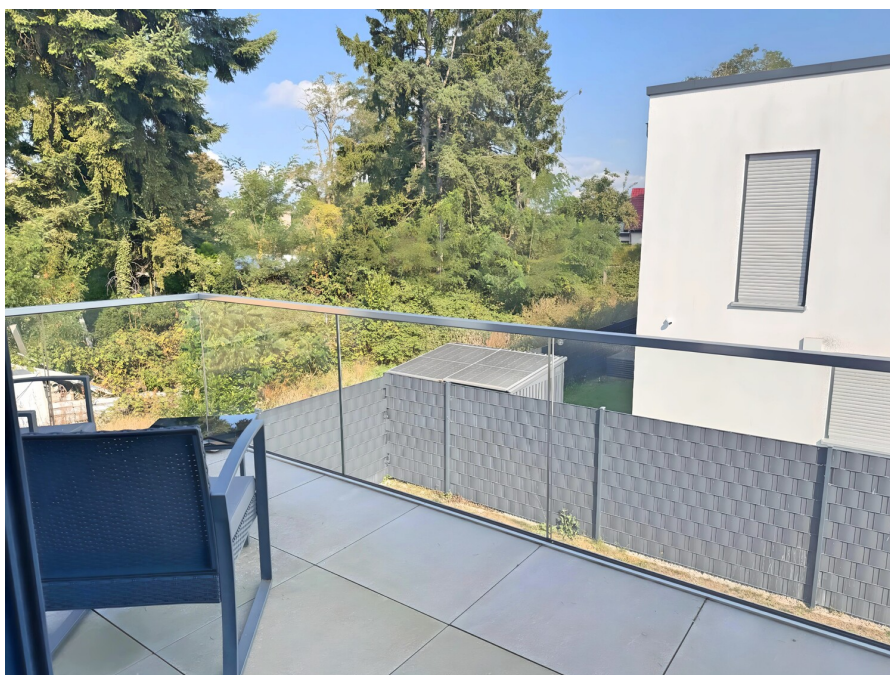
Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## The property



Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## The property



Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## The property



Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## A first impression

This bright, like-new 3-room apartment impresses with its high-quality features, well-designed layout, separate entrance, and state-of-the-art energy efficiency: fully insulated, triple-glazed windows, heat pump, energy class A+. The open-plan living and dining area with elegant oak flooring creates a warm and inviting atmosphere. The modern fitted kitchen is fully equipped. The bathroom with natural light offers a walk-in shower, a bathtub, and a double vanity; a separate guest WC adds to the convenience. Electric shutters and individually controlled underfloor heating ensure comfortable living throughout. A storage room with connections for a washing machine and dryer, an additional cellar room, and a sunny balcony overlooking greenery offer added value. Two underground parking spaces (one of which is extra-large) can be purchased for €15,000 each. A modern video intercom system completes the offering. Important: Viewings are only possible with proof of funds or financing confirmation. Please be sure to include your telephone number in your inquiry – incomplete information cannot be considered. Secure your appointment now and see for yourself!

Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Details of amenities

- \* 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.

Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## All about the location

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 Fachwerkbauwerke, 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.

Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Other information

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 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.

Property ID: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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