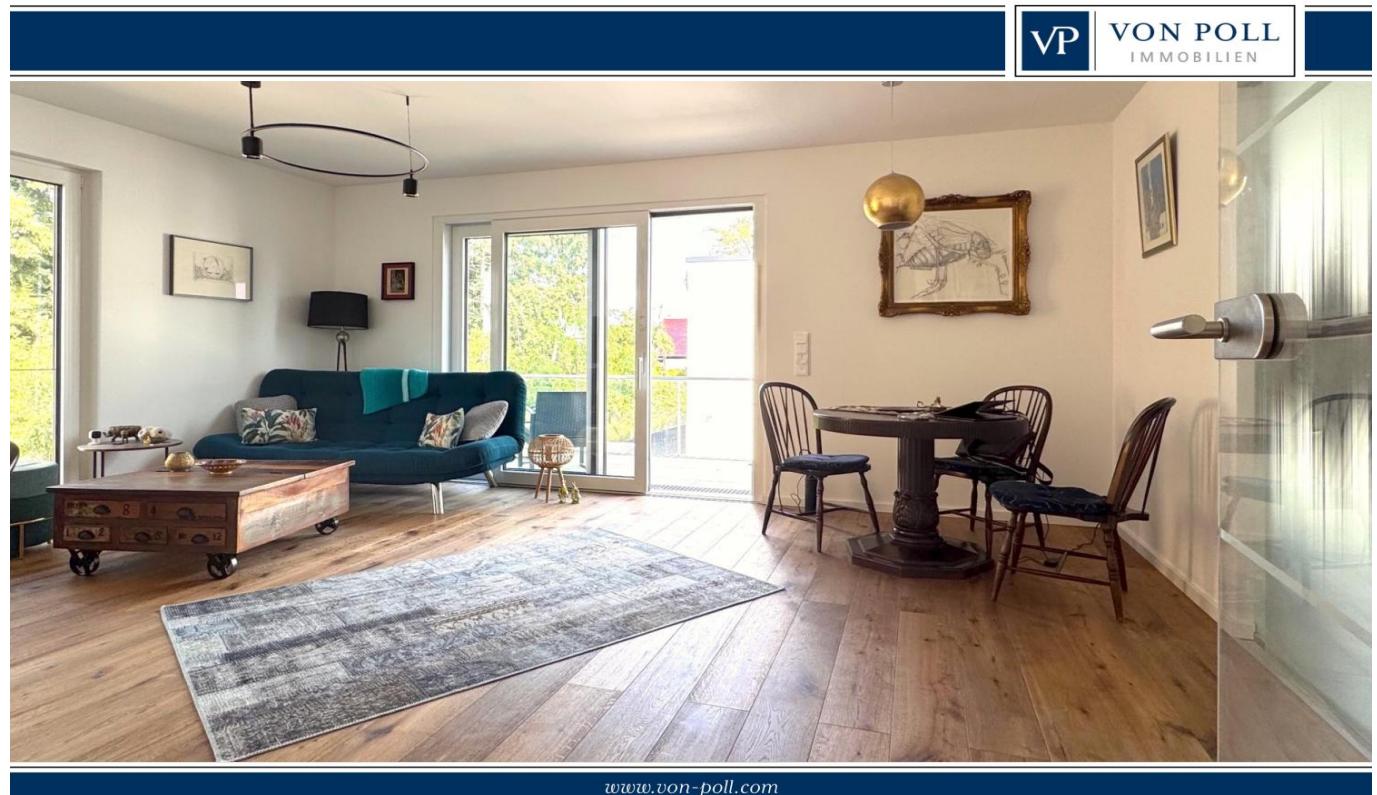


Büttelborn - Worfelden

Appartement neuf de 3 pièces avec une excellente performance énergétique, entrée indépendante et balcon.

**CODE DU BIEN: 25223035**



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

**PRIX D'ACHAT: 367.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25223035	Prix d'achat	367.000 EUR
Surface habitable	ca. 96 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 6 m <sup>2</sup>
Année de construction	2021	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	23.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.05.2030	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

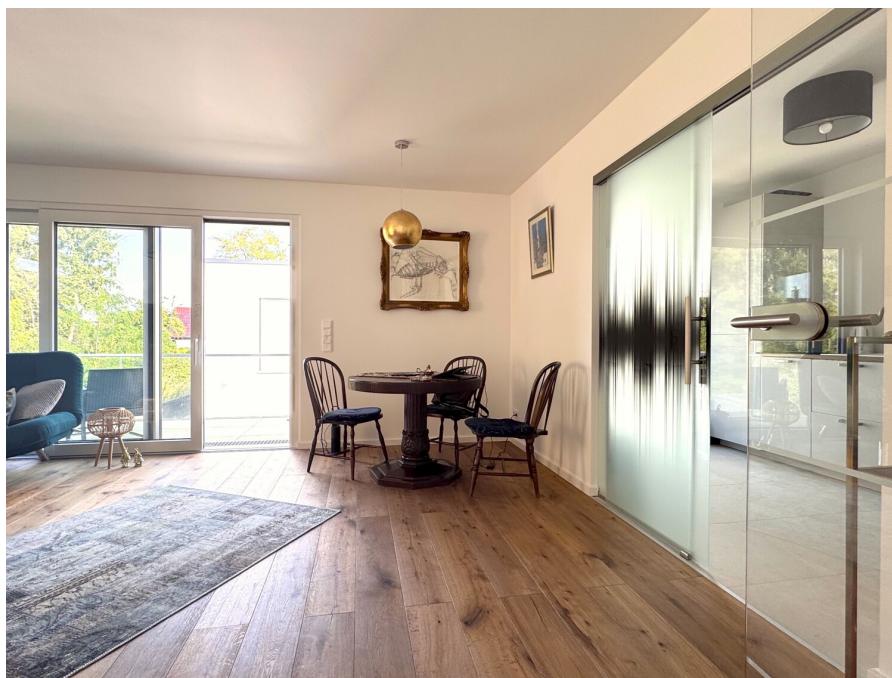
CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## La propriété



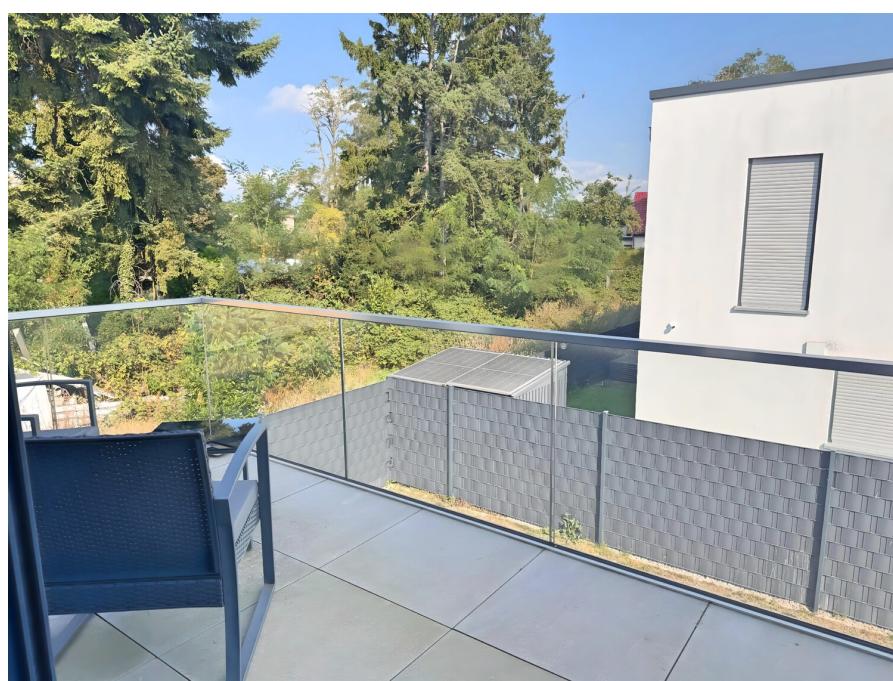
CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## La propriété



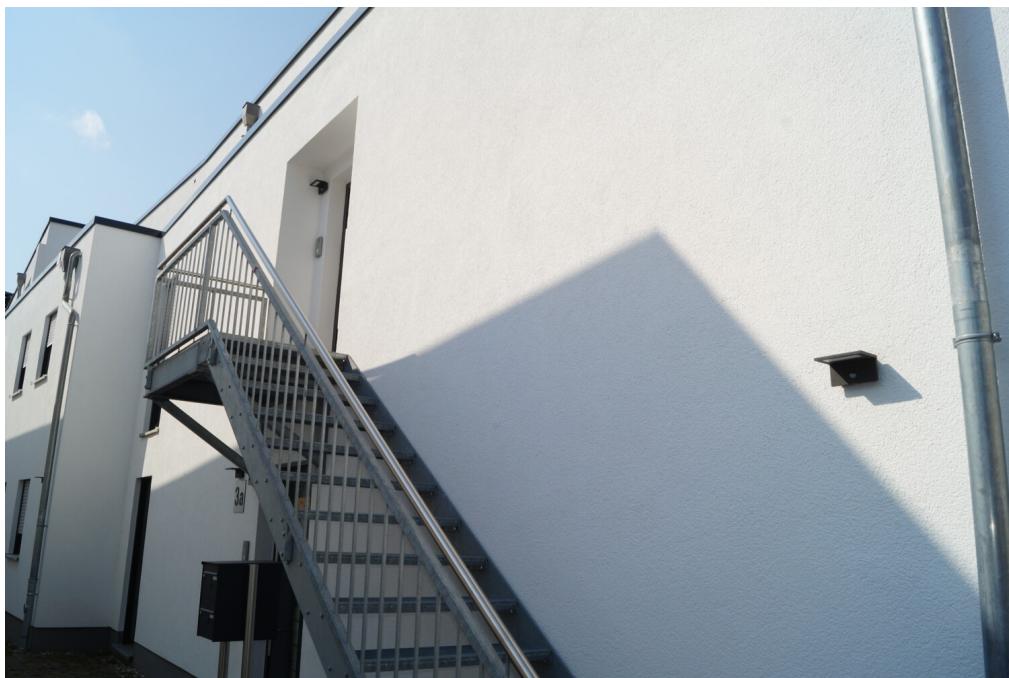
CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden**

## Une première impression

Ce lumineux appartement de 3 pièces, comme neuf, séduit par ses prestations haut de gamme, son agencement bien pensé, son entrée indépendante et son excellente performance énergétique : isolation complète, triple vitrage, pompe à chaleur et classe énergétique A+. Le séjour/salle à manger ouvert, avec son élégant parquet en chêne, offre une ambiance chaleureuse et accueillante. La cuisine moderne est entièrement équipée. La salle de bains, baignée de lumière naturelle, comprend une douche à l'italienne, une baignoire et une double vasque ; un WC séparé complète le tout. Volets roulants électriques et chauffage au sol individuel garantissent un confort optimal. Un cellier avec branchements pour lave-linge et sèche-linge, une cave supplémentaire et un balcon ensoleillé donnant sur la verdure constituent des atouts supplémentaires. Deux places de parking en sous-sol (dont une extra-large) sont disponibles à l'achat pour 15 000 € chacune. Un interphone vidéo moderne complète le bien. Important : les visites sont possibles uniquement sur présentation d'une preuve de fonds ou d'une confirmation de financement. Veuillez indiquer votre numéro de téléphone dans votre demande ; les informations incomplètes ne pourront pas être prises en compte. Prenez rendez-vous dès maintenant et venez découvrir ce bien !

CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## Détails des commodités

- \* 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.

**CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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