

Büttelborn - Worfelden

# Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit separatem Eingang, Balkon und zwei Tiefgaragenstellplätzen

CODE DU BIEN: 25223035



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

PRIX D'ACHAT: 449.000 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
Surface habitable	ca. 96 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2021
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	449.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m <sup>2</sup>
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

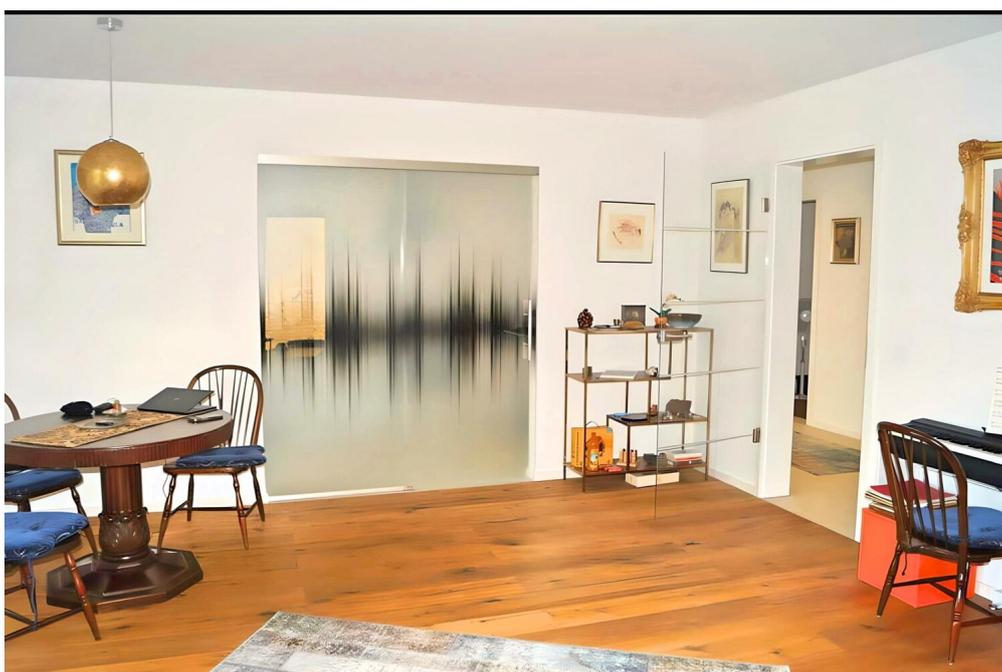
CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## 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



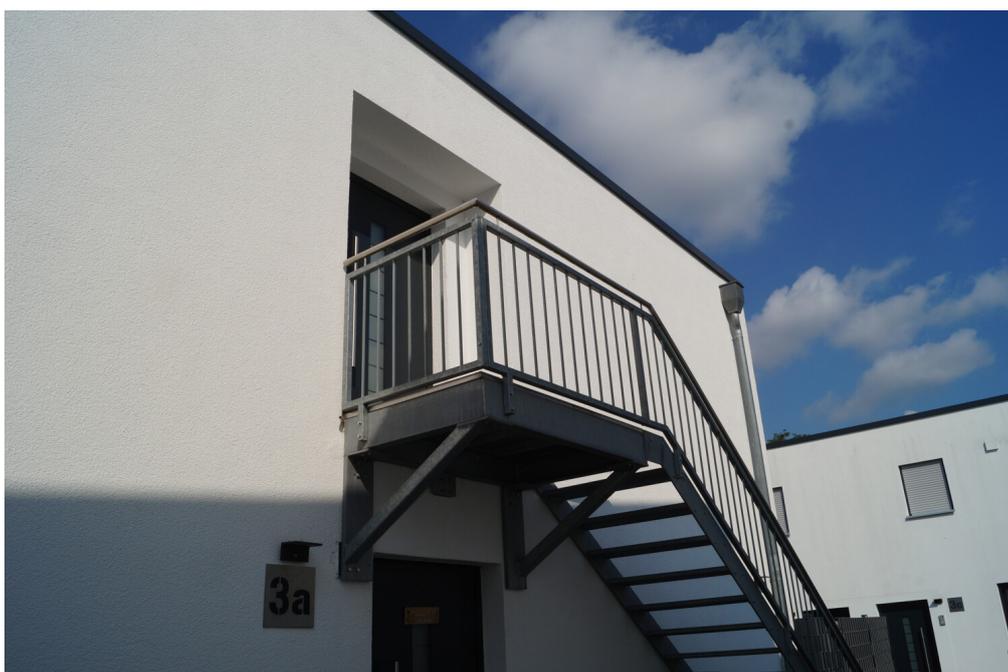
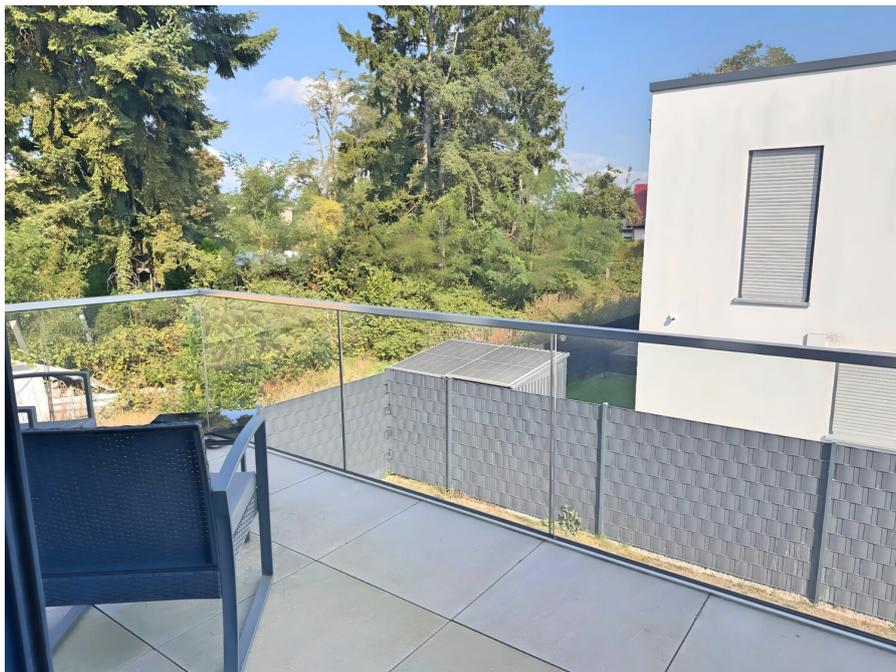
CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## La propriété



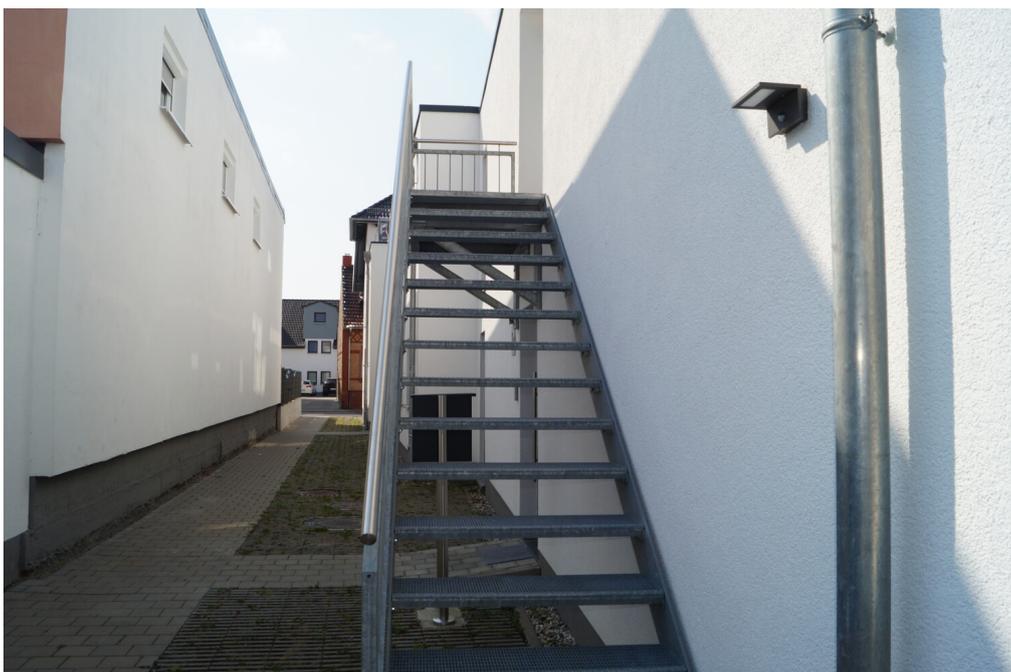
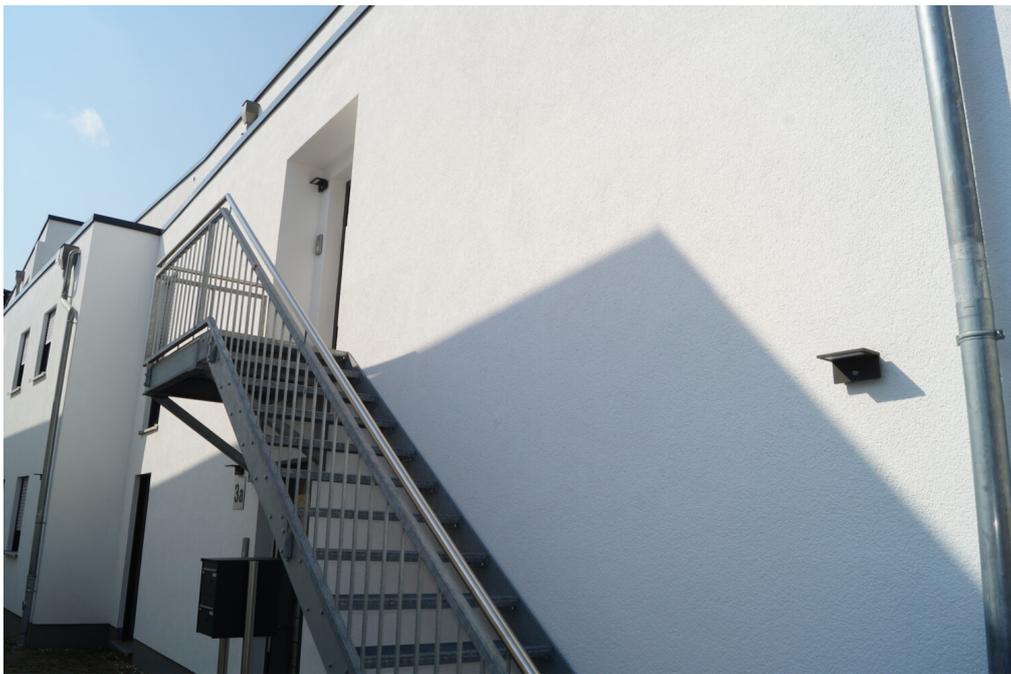
CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

## La propriété



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

## Une première impression

Diese helle und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, zeitlose Materialien, modernen Komfort und separatem Eingang. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügige Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der Wohn- und Essbereich ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Edle Eichenholzdielen verleihen den Wohn- und Schlafräumen eine warme und zugleich elegante Atmosphäre. In Küche, Bad und Gäste-WC wurden großformatige Fliesen in modernem Design verlegt, die sowohl pflegeleicht als auch ästhetisch ansprechend sind.

Die moderne, hochwertige Einbauküche ist vollständig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Das helle Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne sowie ein großes Doppelwaschbecken mit zwei integrierten Armaturen, was den morgendlichen Ablauf für Paare oder Familien besonders komfortabel gestaltet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Moderne elektrische Rollläden an allen Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort, Sichtschutz und optimale Verdunkelung. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch die Einzelraumregelung der Fußbodenheizung, die in jedem Raum eine individuelle Temperatursteuerung ermöglicht.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Weitere Abstellmöglichkeiten finden sich im zugehörigen Kellerraum.

Der sonnige Balkon lädt zum Verweilen ein – ob beim Frühstück oder am Abend mit Blick ins Grüne.

Eine Gegensprechanlage mit integrierter Kamera sowie eine Videoüberwachung im Eingangsbereich bieten ein Plus an Sicherheit. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei fest zugeordnete Tiefgaragenstellplätze, einer davon ein XL Stellplatz, die ein bequemes und wetterunabhängiges Parken ermöglichen. Außerdem steht noch ein separater Kellerraum zur Verfügung.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin , um sich selbst ein Bild von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu machen und sich vor Ort zu überzeugen.

WICHTIG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen.

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
- \* Fahrstuhl
- \* 2 Tiefgaragenstellplätze

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 Golfspieler 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 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 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)