

Butzbach

Großzügige Eigentumswohnung mit zwei Balkonen und stilvollem Wohnkomfort in Butzbach-Stadtmitte

CODE DU BIEN: 26009045



PRIX D'ACHAT: 440.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143,63 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

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

CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26009045
Surface habitable	ca. 143,63 m²
Etage	1
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	440.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 68 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

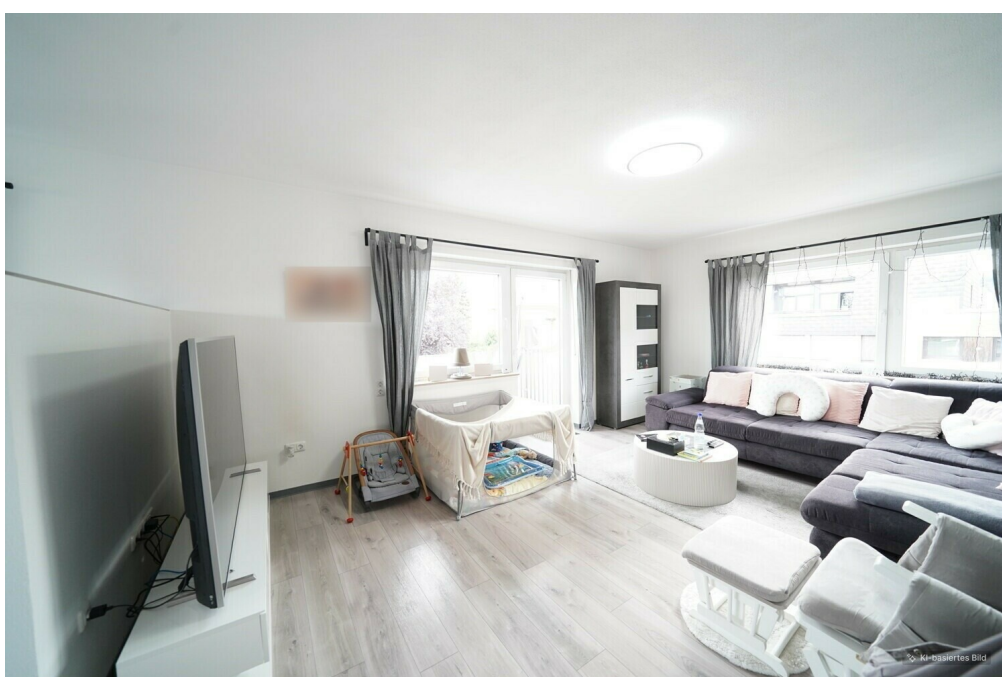
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.10.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	167.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

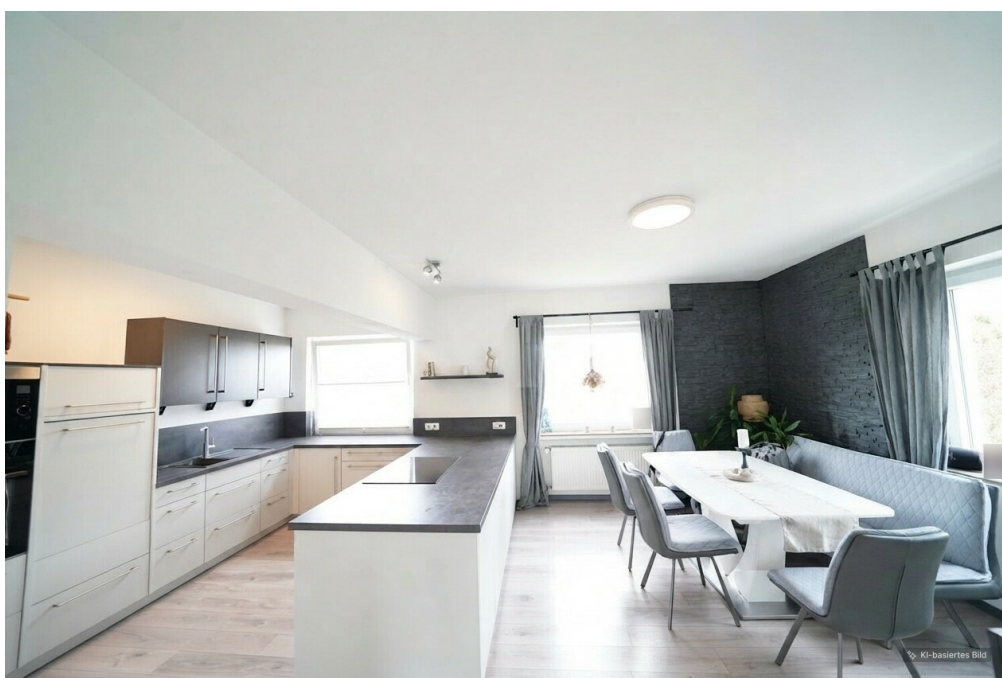
CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

La propriété



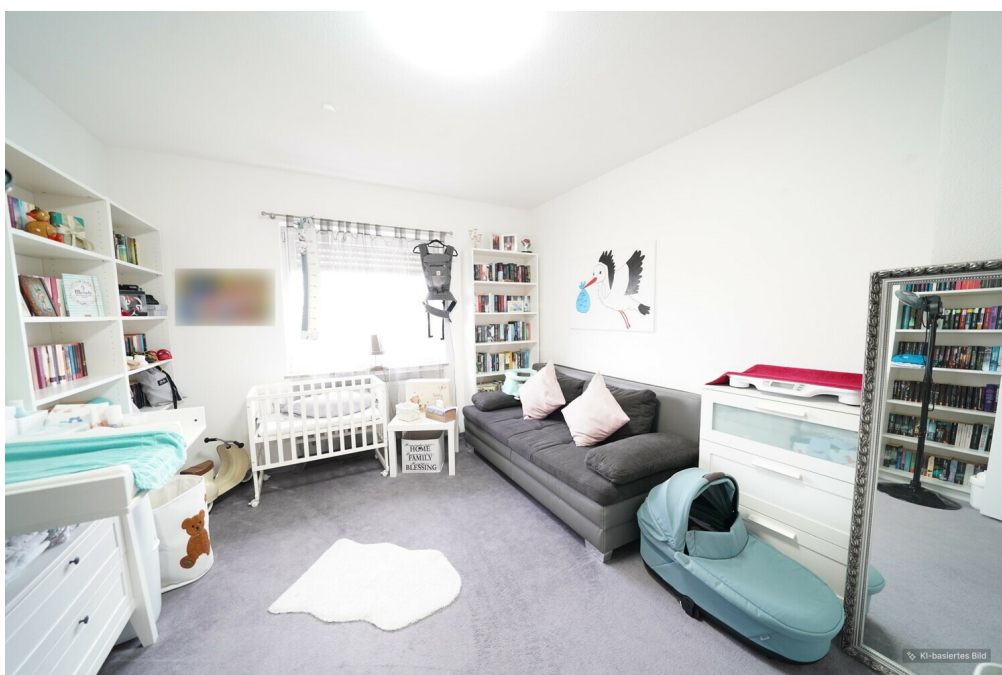
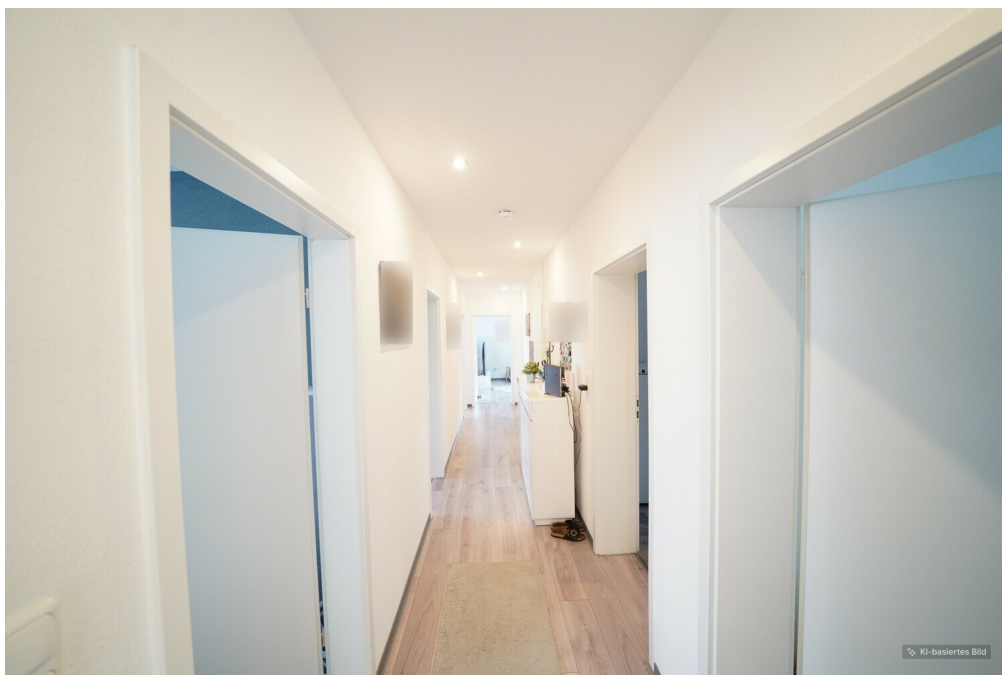
CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

La propriété



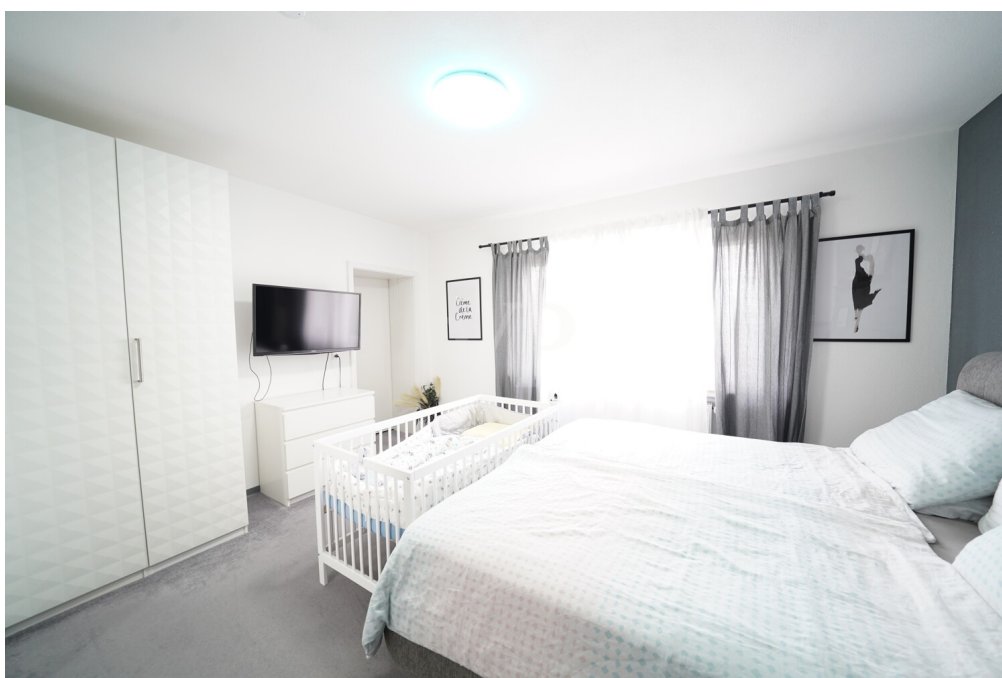
CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

Une première impression

Diese vollständig renovierte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1964 beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 144 m² und bietet ein modernes Zuhause mit gehobener Ausstattungsqualität. Die Wohnung wurde im Jahr 2019 umfassend modernisiert und befindet sich seither in einem ausgezeichneten Zustand.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Familien, Paare oder Personen, die ein komfortables Home-Office einrichten möchten.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet wird und einen freundlichen Gesamteindruck vermittelt. Der Bodenbelag im Wohnbereich ist in einem hellen Holzdekor gehalten, was ein modernes und gepflegtes Ambiente schafft.

Angrenzend daran befindet sich der zeitgemäß gestaltete Koch- und Essbereich. Die offene Küche beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung, viel Arbeitsfläche und ein stimmiges Farbkonzept mit weißen und dunklen Elementen. Große Fenster sorgen auch hier für angenehmes Tageslicht, und der angrenzende Essbereich schafft einen idealen Ort für gemeinsame Mahlzeiten. Die Küche ist zum Wohnbereich hin offen gestaltet, was eine angenehme Atmosphäre schafft.

Die Schlafzimmer präsentieren sich lichtdurchflutet und mit ausreichend Stellfläche für Schränke und Betten. Besonders hervorzuheben ist das große Hauptschlafzimmer mit Elternbad, und das Kinderzimmer mit wohnlicher Gestaltung und Teppichboden, das individuell eingerichtet werden kann. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeitszimmer.

Die beiden Badezimmer verfügen über eine hochwertige Ausstattung mit modernen Fliesen in eleganter Steinoptik. Das Hauptbad ist mit einer Badewanne sowie einem Waschtisch ausgestattet, während das zweite Bad als Duschbad mit bodengleicher Dusche praktische Lösungen für den Alltag bietet. Hier befindet sich auch ein eigener Waschbereich mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Zur Wohnung gehören zwei sonnige Balkone, die viel Platz für entspannte Stunden im Freien bieten und teilweise einen schönen Blick auf die Umgebung ermöglichen. Die Außenfassade des Hauses ist gepflegt und vermittelt einen einladenden ersten Eindruck.

CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind auf kurzen Wegen erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel.

Butzbach verfügt über eine direkte Auffahrt zur Bundesautobahn A5 und zur Bundesautobahn A45, diese kreuzen sich in der Nähe von Gambach. Die Gemeinde Langgöns, welche sich in der Nähe Butzbachs befindet, bietet eine weitere Autobahnauffahrt für die Bundesautobahn A485. Butzbach liegt direkt zwischen Friedberg und Gießen, und unter anderem auch an der Bundesstraße B3.

Butzbach bietet weitere Möglichkeiten zur Fortbewegung im öffentlichen Straßenverkehr. Die Stadt ist mit ihrem Bahnhof Verwaltungssitz der Hessenbahn GmbH und verfügt über einen Busbahnhof.

CODE DU BIEN: 26009045 - 35510 Butzbach

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26009045 - 35510 Butzbach

Contact

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

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim

Tel.: +49 6032 - 92 526 0

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

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

www.von-poll.com