

Büdingen

Einfamilienhaus im Herzen von Büdingen

???????? ?????: 25290006

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ?????: 350.000 EUR • ?????: ca. 133 m² • ??: 5 • ??: 303 m²

??????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25290006	????? ??????	350.000 EUR
???????????	ca. 133 m²	?????	???????????
?????????	5	???????????????	?????????????????
???????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1934	????? ??????????????	2021
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ????? ?????????????	?????????	????????
		???????????????	ca. 41 m²
		????????	????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ????????, ?????????

??????? ???????: 25290006 - 63654 Büdingen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	246.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	24.08.2035	?????????? ????????????? ??????????	G
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1934

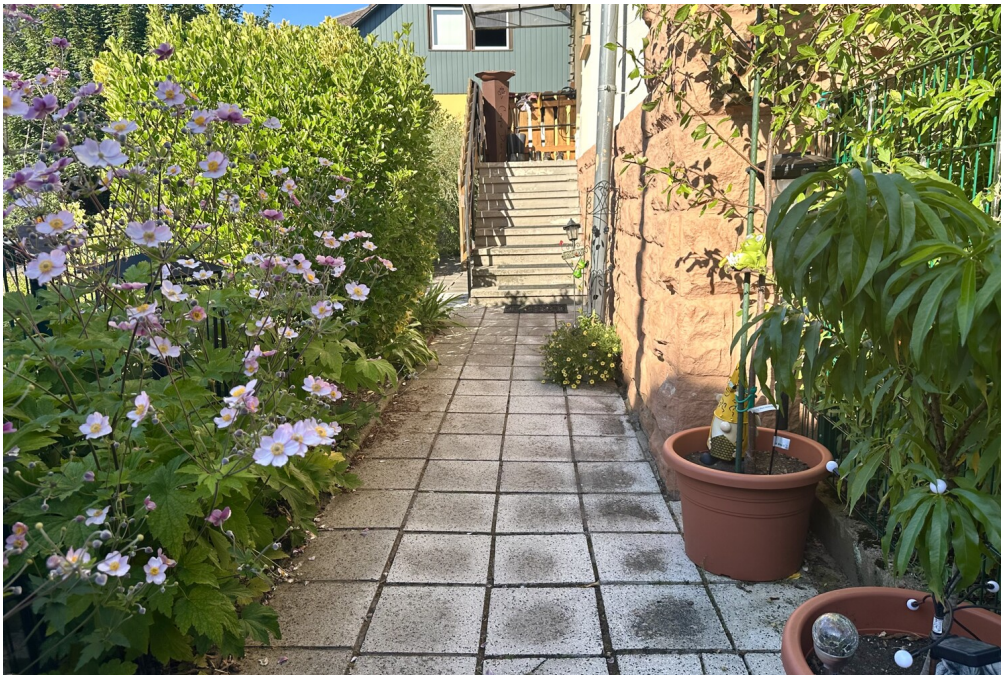
??????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

?? ????????



???????? ?????: 25290006 - 63654 Büdingen

?? ???????



???????? ?????: 25290006 - 63654 Büdingen

?? ???????



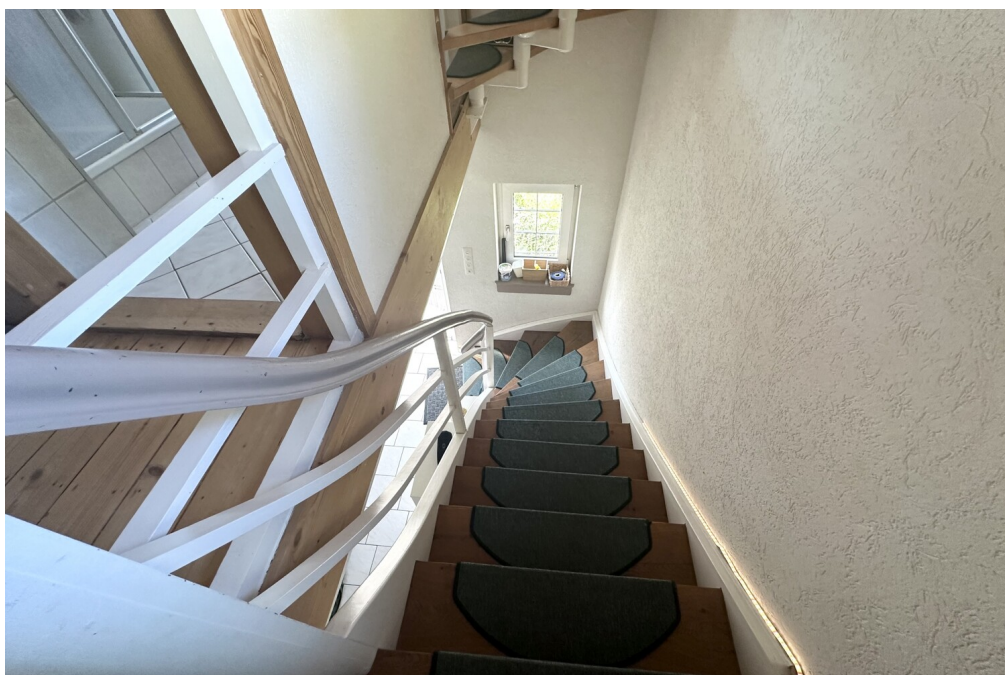
???????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

?? ????????



???????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

?? ?????????



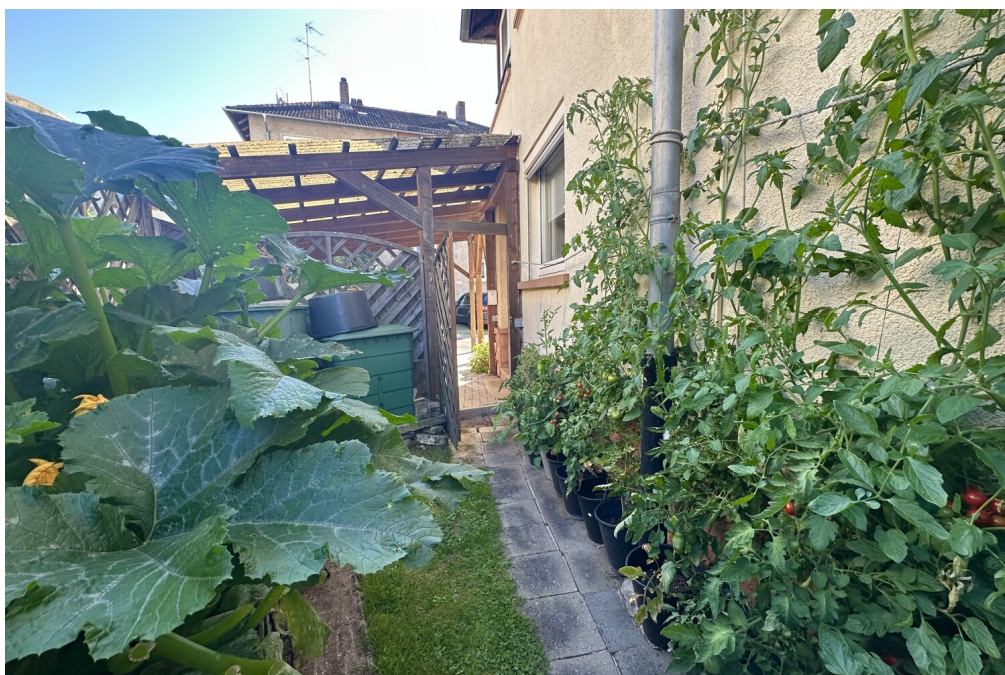
???????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

?? ?????????



???????? ?????: 25290006 - 63654 Büdingen

?? ???????



???????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

?? ????????

Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig

Die VON POLL Immobilien GmbH
unterstützt:

???????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

?? ?????????

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



www.von-poll.com

???????? ?????: 25290006 - 63654 Büdingen

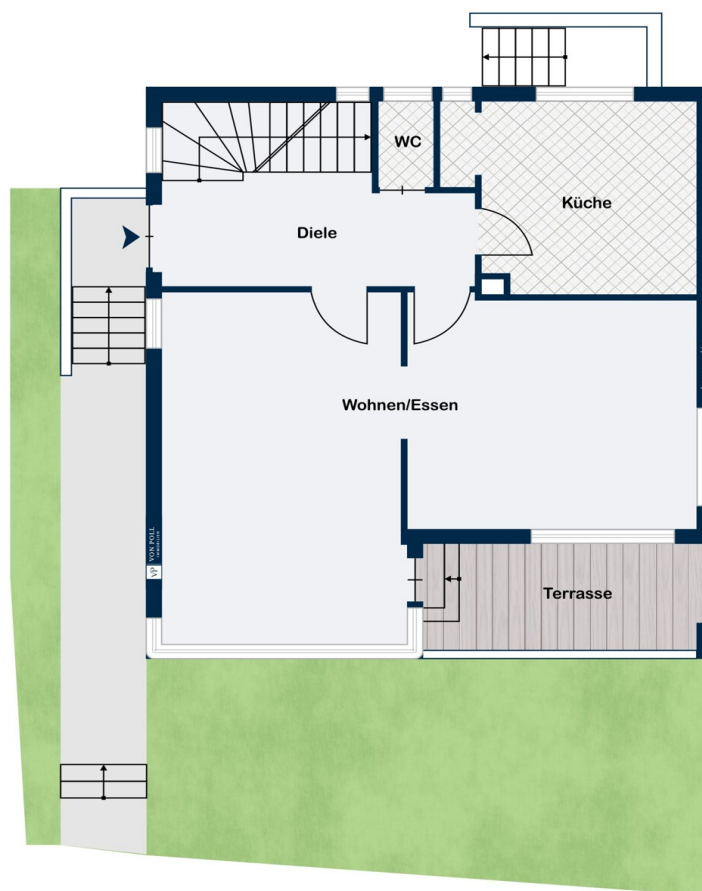
?? ???????

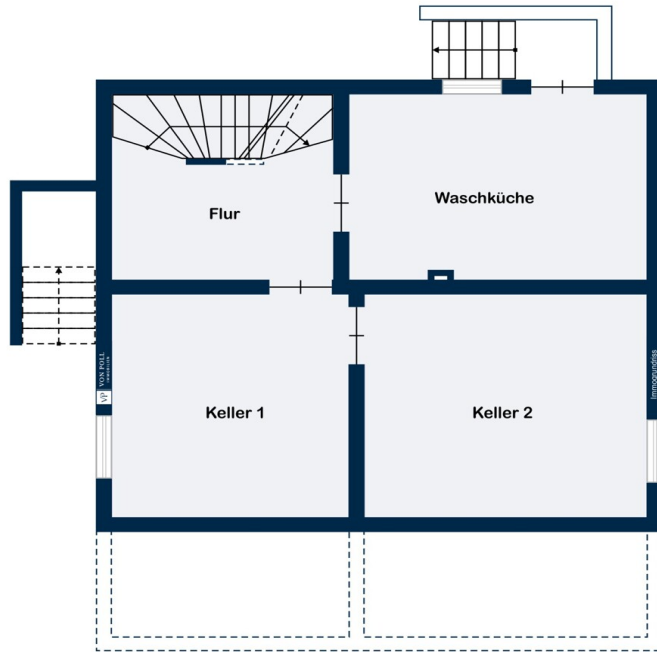


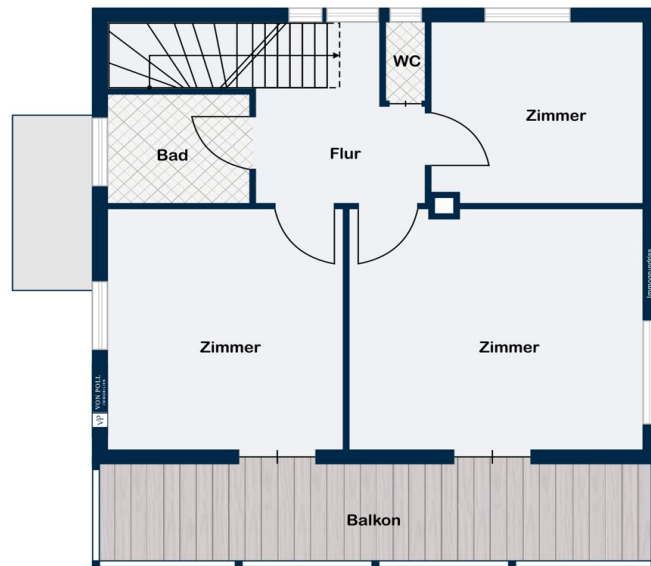
www.von-poll.com

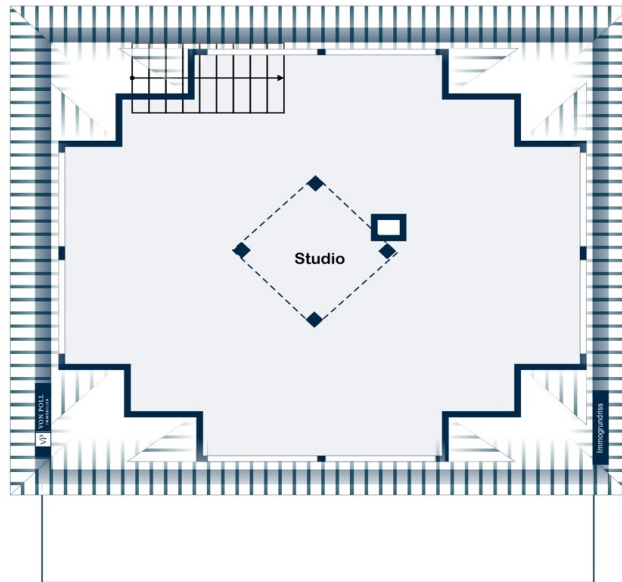
???????? ?????: 25290006 - 63654 Büdingen

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

??? ?????? ??????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1934 verbindet historischen Charme mit kontinuierlicher Modernisierung. Mit einer Wohnfläche von etwa 133?m², sowie einem Grundstück von circa 300?m², bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die solide Massivbauweise und zahlreiche durchgeführte Modernisierungen sorgen für ein zeitgemäßes Wohnambiente und nachhaltigen Werterhalt.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Dachstudio mit hohen Decken und weitem Blick über die Dächer von Büdingen. Das Dach wurde im Jahr 2002 komplett neu aufgebaut, gedämmt, gedeckt und in diesem Zuge ausgebaut, wodurch dieser attraktive Wohnraum entstand. Dieser Bereich eignet sich ideal als Arbeits- oder Rückzugsort und verleiht dem Haus eine besondere Wohnqualität.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Büdingen-Stadt – kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln sind garantiert. Diese Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Die Böden sind mit Dielen und Fliesen ausgestattet, was den Räumen eine angenehme, wohnliche Atmosphäre verleiht. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung.

Der gepflegte Gartenbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während die Sonnenterrasse zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet. Für Fahrzeuge stehen drei Außenstellplätze direkt am Haus zur Verfügung. Die Fassade wurde 2001 neu gestrichen und vermittelt ein gepflegtes äußeres Erscheinungsbild.

Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert. Die Ausstattung entspricht einem guten Standard und schafft ein angenehmes, zeitgemäßes Wohnumfeld.

Die Immobilie ist ab Herbst 2026 verfügbar.

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

??????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

???????????????? ???? ?????????

Einfamilienhaus, Baujahr 1934, Massivbauweise

- Bodenbeläge: Dielen, Fliesen, Laminat
- 2fach und 3fach verglaste Kunststofffenster aus 2012 bzw. 2021
- Gasheizung aus 2021
- Elektroleitungen aus 2002
- Kabelanschluss
- 1 x Einbauküche
- 1 Bad
- 2 WC
- 1 Terrasse
- 1 Balkon
- gepflegter Garten
- 1 Stellplatz im Carport und 2 Frestellplätze direkt am Haus

??????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

??? ??? ??? ???????????

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 Cafés 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.

??????? ?????????: 25290006 - 63654 Büdingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25290006 - 63654 Büdingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com