

Büdingen

# WOHNEN IM GRÜNEN: GROßZÜGIGES GRUNDSTÜCK MIT TRAUMHAFTEM PANORAMABLICK

???????? ??: 25290005



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

???? ??: 550.000 EUR • ??: ca. 183,72 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 1.300 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25290005 - 63654 Büdingen

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

???????? ?????????: 25290005 - 63654 Büdingen

?? ??? ??????

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????   | 25290005                  |
| ???????????          | ca. 183,72 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????         | ????????????? ?????       |
| ?????????            | 6                         |
| ????????????? ???    | 4                         |
| ???????????          |                           |
| ???????????          | 2                         |
| ????? ?????????????  | 1971                      |
| ?????? ????????????? | 2 x ??????                |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 550.000 EUR                                                                        |
| ??????               | ?????????????<br>????????????????                                                  |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????           | ????????                                                                           |
| ??????????????       |                                                                                    |
| ???????????????????? | ca. 47 m <sup>2</sup>                                                              |
| ??????               |                                                                                    |
| ????????             | ????????, ??????,<br>??????, ??????,<br>????????                                   |

???????? ?????????: 25290005 - 63654 Büdingen

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

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>???????????                                             | 260.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 27.07.2035            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | H              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1971           |

???????? ?????????: 25290005 - 63654 Büdingen

?? ?????????



???????? ?????: 25290005 - 63654 Büdingen

?? ???????



???????? ??: 25290005 - 63654 Büdingen

?? ???????



???????? ?????????: 25290005 - 63654 Büdingen

?? ?????????



???????? ?????: 25290005 - 63654 Büdingen

?? ???????



???????? ?????????: 25290005 - 63654 Büdingen

?? ????????



??????? ???????: 25290005 - 63654 Büdingen

??????





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

???????? ??????????: 25290005 - 63654 Büdingen

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein 1971 in solider Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus in besonders begehrter, ruhiger Randlage mit Fernblick und naturnahem Wohnumfeld. In einer der gefragtesten Wohngegenden gelegen, ist es ideal für Familien, die Ruhe, Privatsphäre und hohe Lebensqualität schätzen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Die sechs Zimmer verteilen sich auf zwei Wohnebenen, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die genügend Rückzugsmöglichkeiten und Flexibilität für individuelle Wohnkonzepte bieten. Die zwei Badezimmer sind funktional ausgestattet: eines verfügt über eine seniorengerechte Dusche, während das zweite sowohl Dusche als auch Badewanne bietet.

Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.300 m<sup>2</sup>, auf zwei getrennten Flurstücken (mit Platz für mindestens noch einen Tinehouse), ein liebevoll gestalteter Garten, der zu jeder Jahreszeit seinen Reiz hat. Obstbäume wie Apfel- und Pfirsichbaum begeistern im Frühjahr mit ihrer Blütenpracht und schenken im Spätsommer saftige Früchte. Dazwischen laden üppige Brombeer- und Himbeersträucher in den warmen Monaten zum Naschen direkt vom Strauch ein. Eine harmonische Mischung aus gepflegten Grünflächen, schattenspendenden Bäumen und sonnigen Plätzen schafft ideale Bedingungen für Erholung, Spiel und gesellige Stunden. Zwei Terrassen und ein Balkon bieten zudem vielfältige Möglichkeiten, die Ruhe und Schönheit des Gartens zu jeder Tageszeit zu genießen.

Neben der 2023 installierten, modernen Ölbrennwertheizung sorgt im Wohnzimmer ein offener Kamin in der kalten Jahreszeit für unvergleichliche Atmosphäre nicht nur bei romantische Abenden.

Die Bodenbeläge bestehen aus Teppich und Fliesen, die in verschiedenen Bereichen des Hauses verlegt sind. Vor dem Haus stehen Ihnen zwei Garagen zur Verfügung, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein großzügiges Wohnumfeld in begehrter Lage suchen und die Möglichkeit schätzen, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch

heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25290005 - 63654 Büdingen

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Baujahr 1971, Massivbauweise

- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen
- 2fach verglaste Holzfenster/Eingangstüren aus 1993
- Ölbrennwertheizung aus 2023
- DSL Anschluss/Glasfaser beantragt (Hohlrohr
- 1 x Einbauküche
- Stromkasten aus 2020
- 2 Bäder (1 x mit seniorengerechte Dusche und 1 x mit Dusche und Badewanne)
- 2 Terrassen (1 x überdacht)
- 1 Balkon
- Balkonkraftwerk mit 800 Watt aus 2023
- 2 Garagen
- gepflegter Garten mit Obstbaumbestand
- zwei getrennte Flurstücke mit Baureserve
- Feld-/Waldrandlage mit Panoramablick
- Möglichkeit einer ebenerdigen Zuwegung/Zufahrt

??????? ?????????: 25290005 - 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, mehrere Altersheime 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, 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 und ein romantischen Weihnachtsmarkt.

??????? ?????????: 25290005 - 63654 Büdingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 260.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25290005 - 63654 Büdingen

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

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

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 6052 - 60 598 0

E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

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

---

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