

Büdingen

# Einfamilienhaus im Herzen von Büdingen

???????? ?????????: 25290007



???? ??????: 319.000 EUR • ?????????: ca. 112,37 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 259 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25290007 - 63654 Büdingen

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

??????? ???????: 25290007 - 63654 Büdingen

?? ??? ??????

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| ??????? ????????  | 25290007                  |
| ??????????        | ca. 112,37 m <sup>2</sup> |
| ????????          | 7                         |
| ?????????? ???    | 5                         |
| ????????          | 1                         |
| ???? ???????????  | 1904                      |
| ????? ??????????? | 1 x ??????                |

|                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????        | 319.000 EUR                                                                           |
| ?????              | ???????????                                                                           |
|                    | ??????????????                                                                        |
| ??????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ???????????   | 2017                                                                                  |
| ????????           | ??????                                                                                |
| ??????????         |                                                                                       |
| ?????????????????? | ca. 46 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ?????              |                                                                                       |
| ??????             | WC ????????????,<br>?????, ?????                                                      |

??????? ?????????: 25290007 - 63654 Büdingen

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

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????        | ?????                 |                                 |      |

???????? ?????: 25290007 - 63654 Büdingen

?? ???????





???????? ?????: 25290007 - 63654 Büdingen

?? ???????



???????? ??: 25290007 - 63654 Büdingen

?? ???????





??????? ???????? : 25290007 - 63654 Büdingen

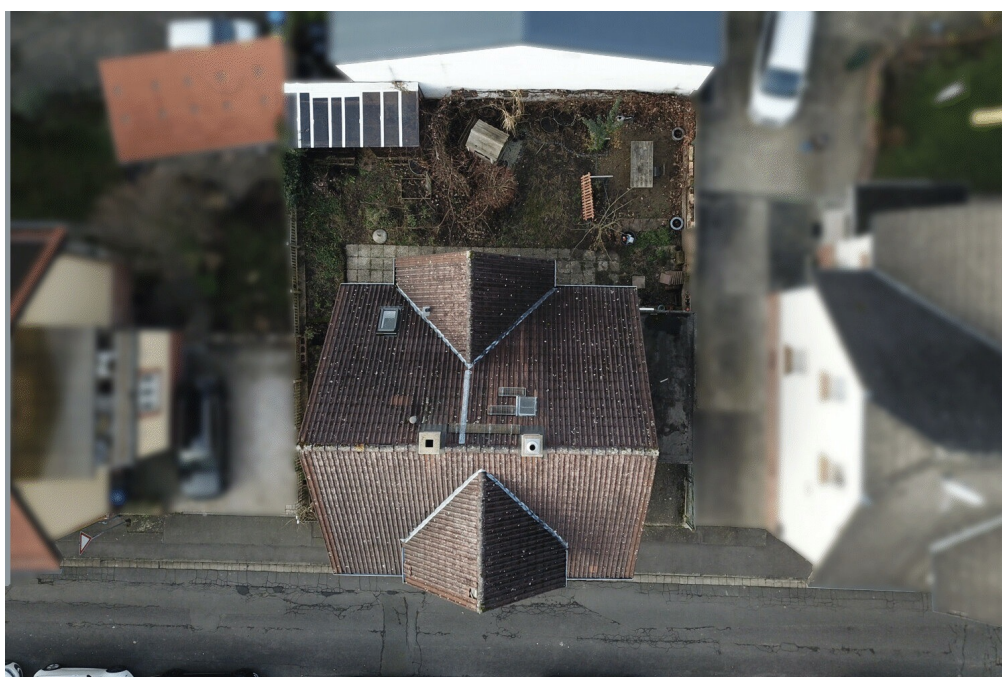
?? ????????





???????? ?????: 25290007 - 63654 Büdingen

?? ???????



??????? ?????????: 25290007 - 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](http://www.von-poll/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

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

Hier sind wir für Sie tätig

Die VON POLL Immobilien GmbH  
unterstützt:

??????? ???????: 25290007 - 63654 Büdingen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

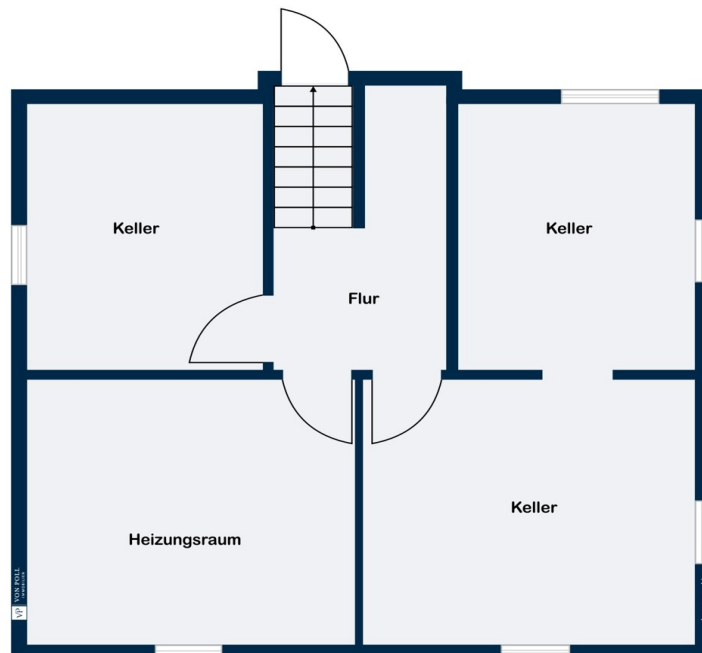
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

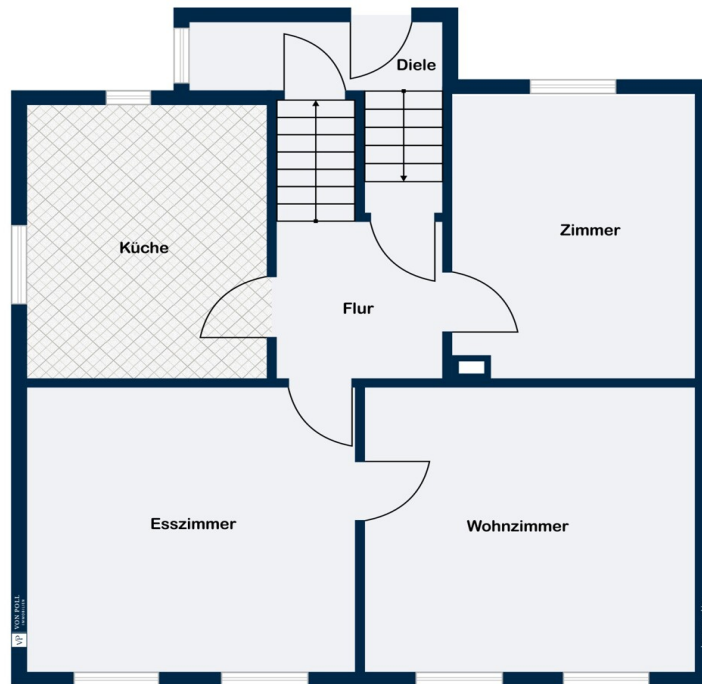
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

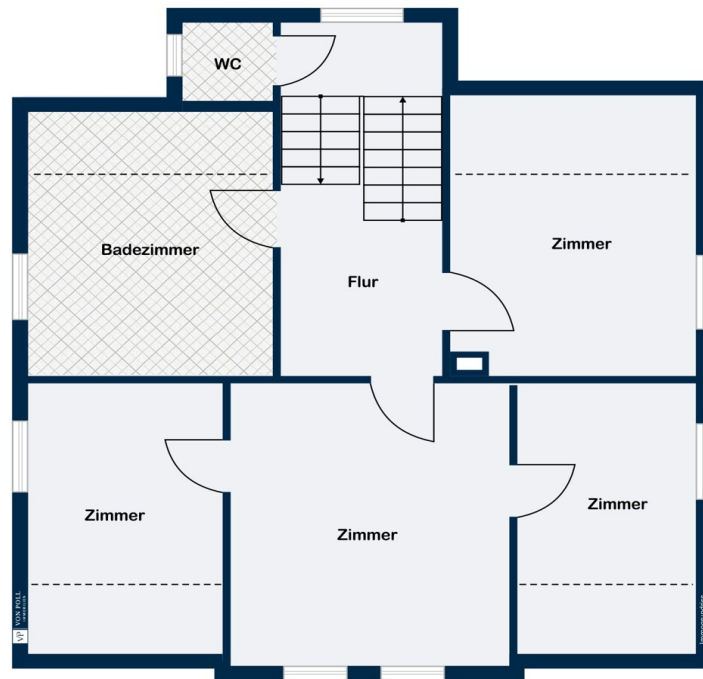
??????? ?????????: 25290007 - 63654 Büdingen

???????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25290007 - 63654 Büdingen

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

Diese Immobilie ist Teil eines denkmalgeschützten Ensembles und verbindet den historischen Charme des Baujahrs 1904 mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Das freistehende Einfamilienhaus steht auf einem ca. 259 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit rund 112,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine Familie.

Insgesamt verfügt das Haus über sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten für Rückzug, Homeoffice oder Gäste eröffnen. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC, das im Jahr 2024 vollständig saniert wurde.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierten Zustand. Bereits im Jahr 2003 wurden zweifach verglaste Fenster eingebaut, die zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima beitragen. Im Jahr 2017 folgten umfangreiche weitere Maßnahmen, darunter die vollständige Erneuerung der Elektrik, neue Marmorfensterbänke, das Schleifen und Ölen der originalen Dielenböden sowie die Erneuerung der Wärmedämmung im Dachgeschoss. Auch die Rohrleitungen für Warmwasser, Abwasser und Heizung wurden erneuert, und im gesamten Haus wurden moderne Heizkörper installiert. Das Badezimmer wurde ebenfalls saniert und mit einer Badewanne sowie einer begehbaren Dusche ausgestattet.

Im Rahmen dieser Modernisierung wurde in 2021 der Schornstein saniert und mit einem Edelstahlrohr ausgekleidet. Gleichzeitig entstand ein Ofenanschluss, über den der Ofen heute eine zusätzliche, gemütliche Wärmequelle bietet.

Das Haus ist in solider Massivbauweise errichtet und mit Dielen- sowie Fliesenböden ausgestattet, die dem Gebäude Wertigkeit und Charakter verleihen. Das Haus steht unter Ensemble-Denkmalschutz und bewahrt dadurch seinen historischen Charakter.

Die Immobilie befindet sich in Büdingen in zentraler Lage und besticht durch ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld. Das Stadtzentrum ist fußläufig erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Zudem erreichen Sie den Feldrand und den Wald in nur ca. 5 Gehminuten, was zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zur Erholung im Grünen einlädt. Diese Lage ermöglicht kurze Wege im Alltag und verbindet urbanes Leben mit naturnahem Wohnen in einem ruhigen, familienfreundlichen Umfeld. Das Haus eignet sich ideal für Familien, die den historischen Charme schätzen und zugleich Wert auf eine praktische, zentrale Wohnlage

legen.

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



??????? ?????????: 25290007 - 63654 Büdingen

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

Einfamilienhaus, Baujahr 1904, Massivbauweise

- Bodenbeläge: Dielen, Fliesen
- 2fach verglaste Kunststofffenster aus 2003
- Öl-Heizung aus 1989, Brenner aus 2003
- Ofen
- Glasfaserkabel (Giganetz) ist verlegt und angeschlossen

Modernisierungen 2017-2024:

- Elektroleitungen neu verlegt
- neue Marmorfensterbänke angebracht
- Dielenfußböden geschliffen und geölt
- Wärmedämmung im Dachgeschoss
- neue Rohrleitungen (Warmwasser, Abwasser und Heizung)
- neue Heizkörper
- Sanierung Bad OG und Gäste WC (2024)
- Schornsteinsanierung - Auskleidung mit Edelstahlrohr, neuer Ofenanschluss (2021)

??????? ?????????: 25290007 - 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.

??????? ???????: 25290007 - 63654 Büdingen

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

**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.

???????? ??????????: 25290007 - 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](http://www.von-poll.com)