

Büdingen

Moderne Dachgeschosswohnung mit Balkon in Büdingen Lorbach – bezugsfrei ab 01.06.2026

VP azonosító: 25290008



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 56 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Áttekintés

VP azonosító	25290008	Vételár	149.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 56 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	3		
Szobák	2		
Hálósobák	1		
Fürdőszobák	1	Modernizálás / felújítás	2025
Építés éve	1994	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Hasznos terület	ca. 8 m ²
		Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	126.80 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.07.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Az ingatlan

Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



Hier sind wir für Sie tätig



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



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

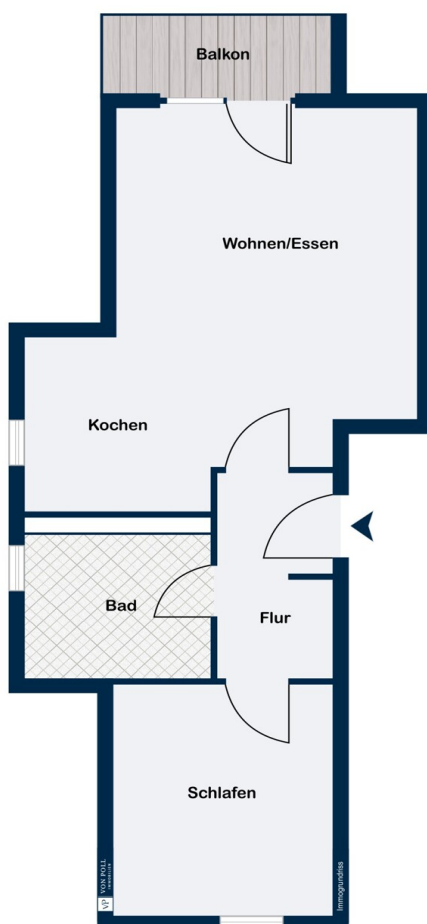
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Az elso benyomás

Diese ansprechende 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1994 bietet Ihnen auf ca. 56 m² Wohnfläche eine gelungene Kombination aus funktionalem Grundriss und angenehmem Wohnkomfort. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur, der ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank bietet. Von hier aus erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer, das dank der großen Fenster eine angenehme Lichtstimmung und viel Helligkeit erhält. Ein zentraler Wohlfühlpunkt des Wohnbereichs ist der Zugang zum Balkon.

Die integrierte, hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet alle notwendigen Elektrogeräte sowie Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Sie schließt sich direkt an den Wohn-/Essbereich an und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage innerhalb der Wohnung und bietet Raum für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das Bad ist hell gefliest und verfügt über Badewanne, Waschtisch und WC.

Ein eigener Kellerraum, ein Waschmaschinenstellplatz im Keller sowie die Mitnutzung des Gemeinschaftsgartens runden das Angebot ab.

Die Wohnanlage befindet sich in einer zentralen Umgebung mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr, Ärzte und Schulen sind bequem erreichbar. Die Anbindung an das Verkehrsnetz gewährleistet, dass Sie sowohl das

Stadtzentrum als auch Naherholungsgebiete zügig erreichen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 650 EUR pro Monat. Das monatliche Hausgeld beträgt 240 EUR. Damit eignet sich die Immobilie nicht nur für Singles und Paare, sondern auch ideal für Kapitalanleger, die auf eine solide Vermietbarkeit und nachhaltige Wertstabilität setzen.

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

VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Részletes felszereltség

Dachgeschosswohnung BJ 1994

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- 2fach verglaste Kunststofffenster
- Gasheizung aus 2025
- hochwertige Einbauküche
- 1 Bad mit Badewanne
- 1 Balkon
- Gartennutzung
- 1 Stellplatz
- 1 Kellerraum
- 1 Stellplatz für die Waschmaschine im KG

VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25290008 - 63654 Büdingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

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

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com