

**Büdingen**

# Casa indipendente nel cuore di Büdingen

*Codice oggetto: 25290006*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 303 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25290006
Superficie netta	ca. 133 m²
Vani	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1934
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	246.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	24.08.2035	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1934



Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

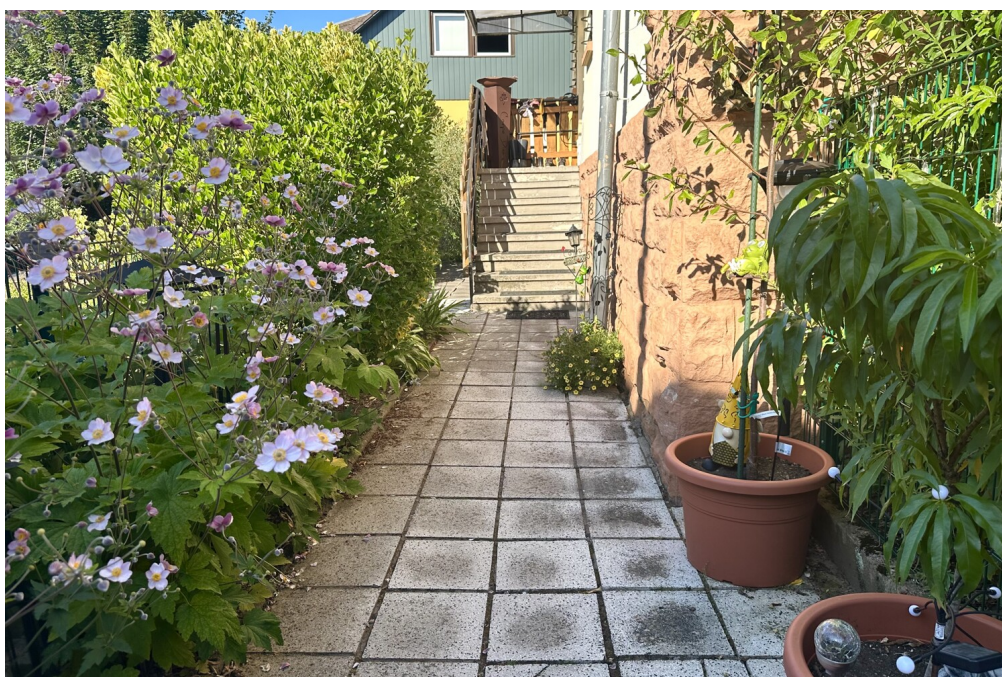
## La proprietà





Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

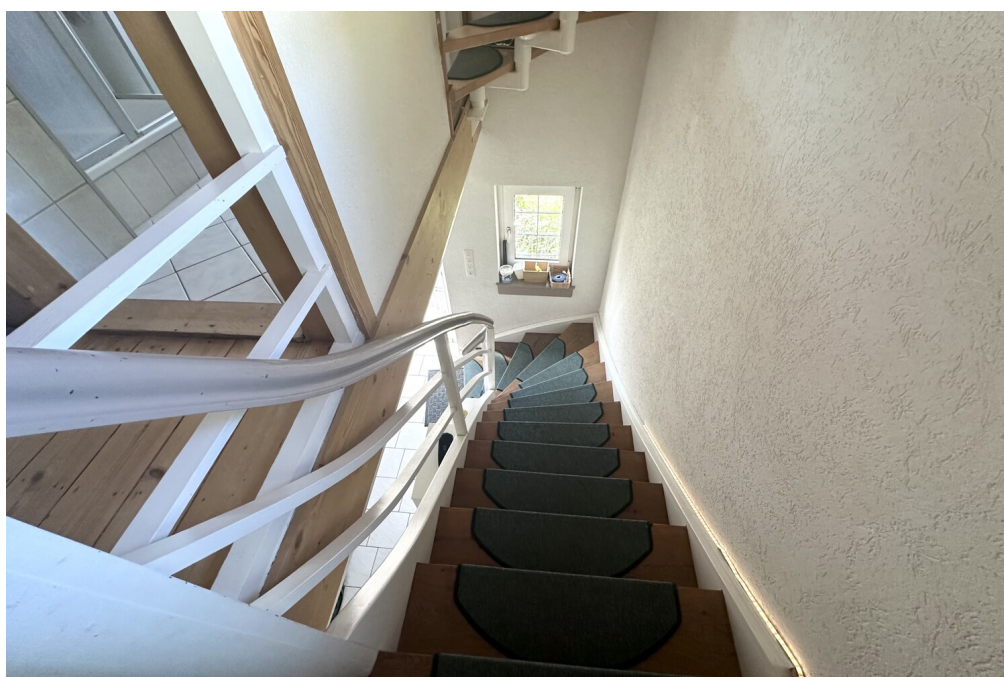
## La proprietà





Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

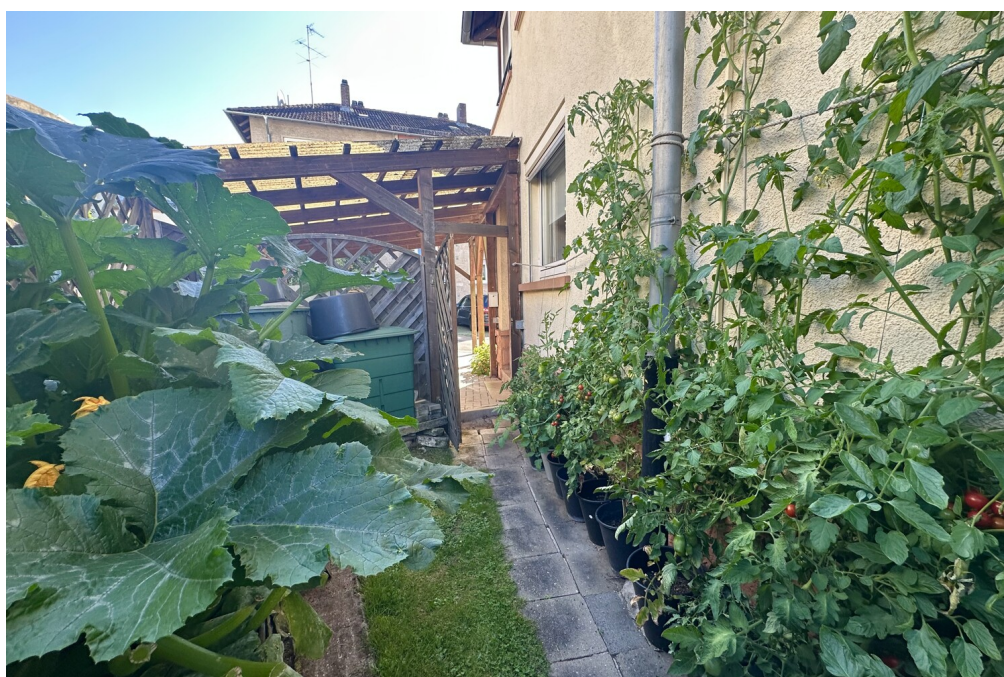
## La proprietà





Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## La proprietà

### 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:



Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

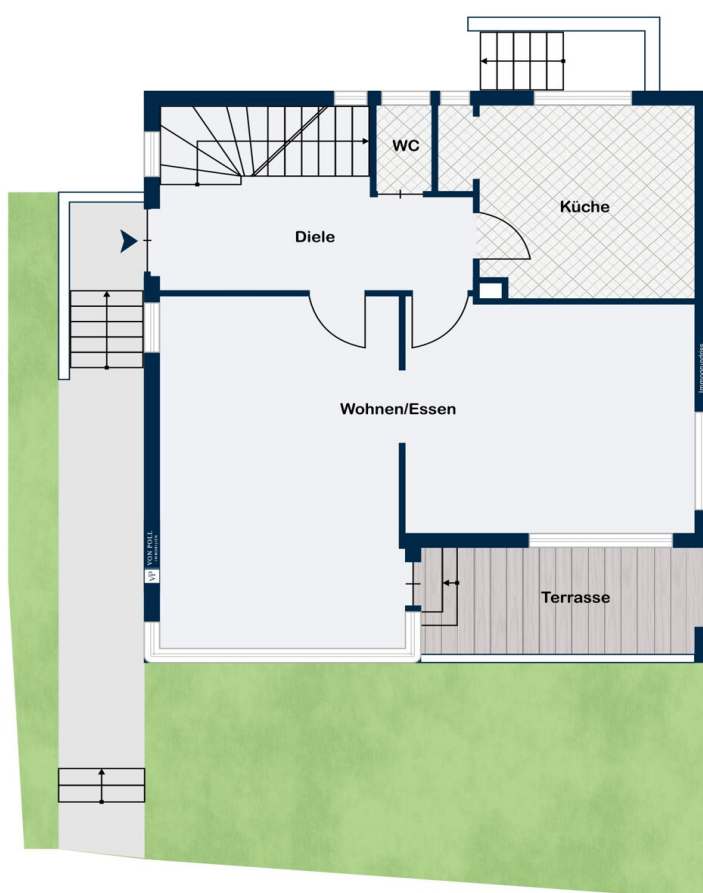
T.: 06052 - 60 598 0

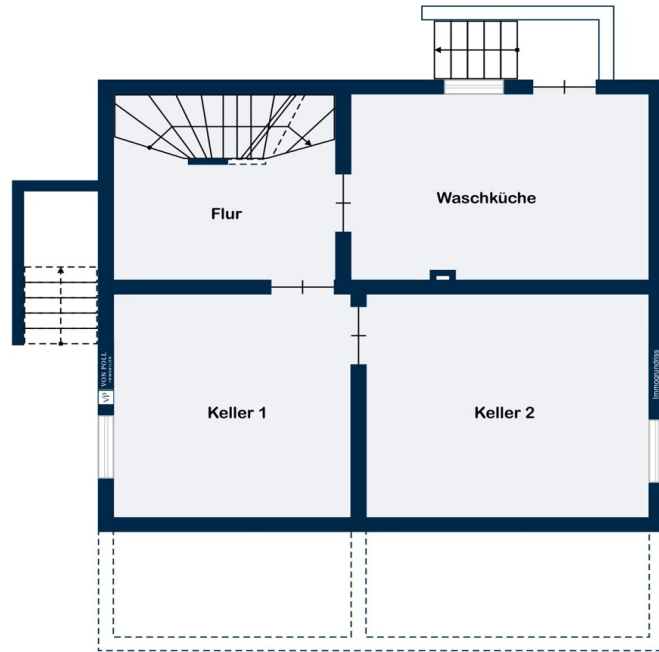
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

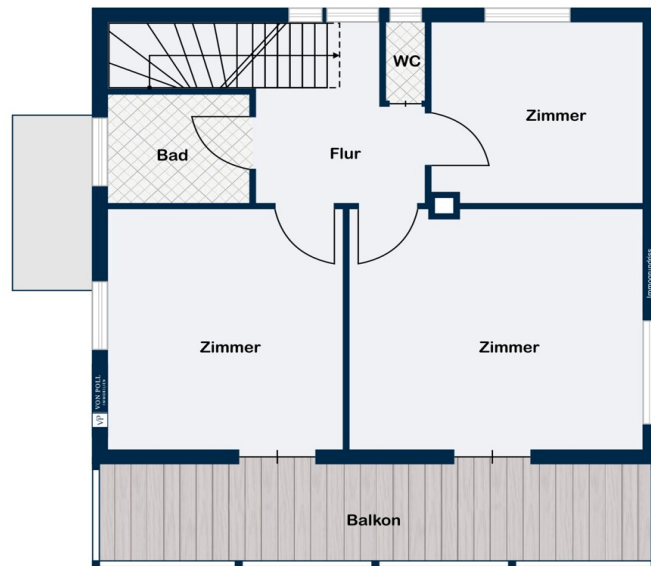


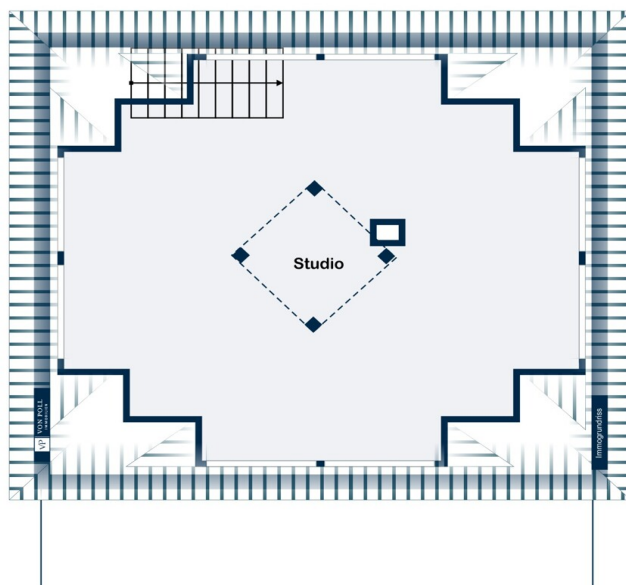
Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1934 verbindet historischen Charme mit kontinuierlicher Modernisierung. Mit einer Wohnfläche von etwa 133?m<sup>2</sup>, sowie einem Grundstück von circa 300?m<sup>2</sup>, 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.

Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## Dettagli dei servizi

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



Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25290006 - 63654 Büdingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Catherine Fehr

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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