

Butzbach

Großzügige Eigentumswohnung mit zwei Balkonen und stilvollem Wohnkomfort in Butzbach-Stadtmitte

Codice oggetto: 26009045



PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143,63 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

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

Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26009045
Superficie netta	ca. 143,63 m ²
Piano	1
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 68 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

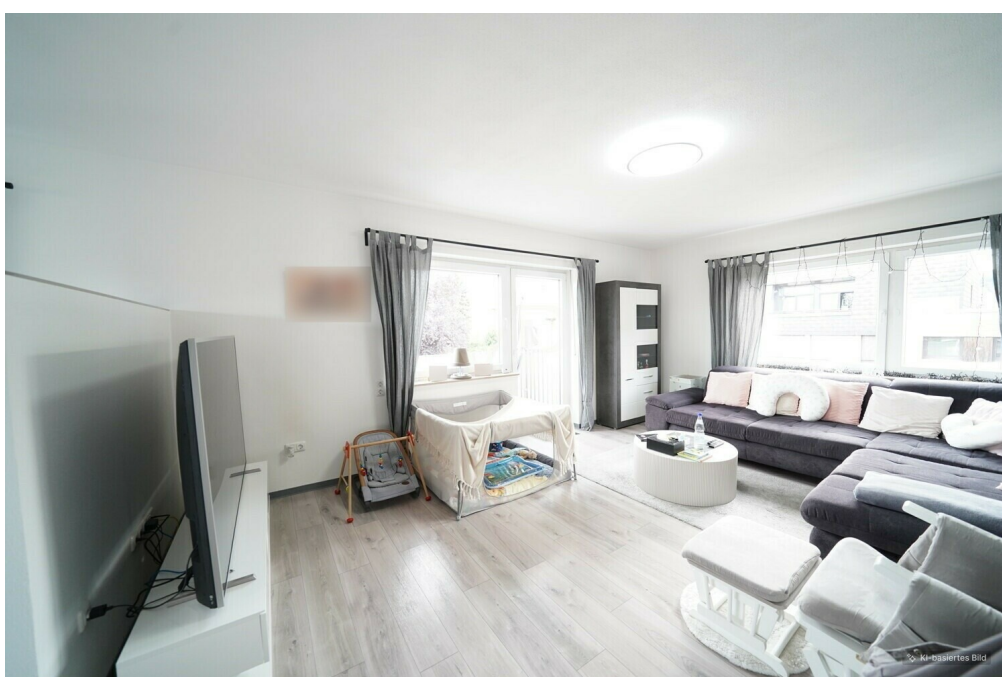
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.10.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	167.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

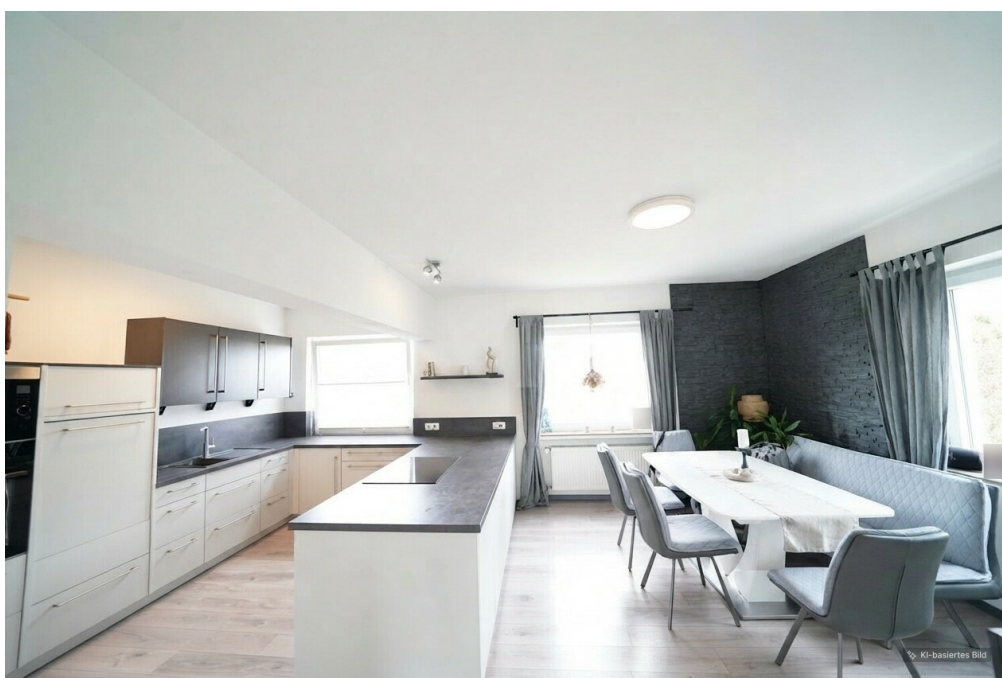
Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

La proprietà



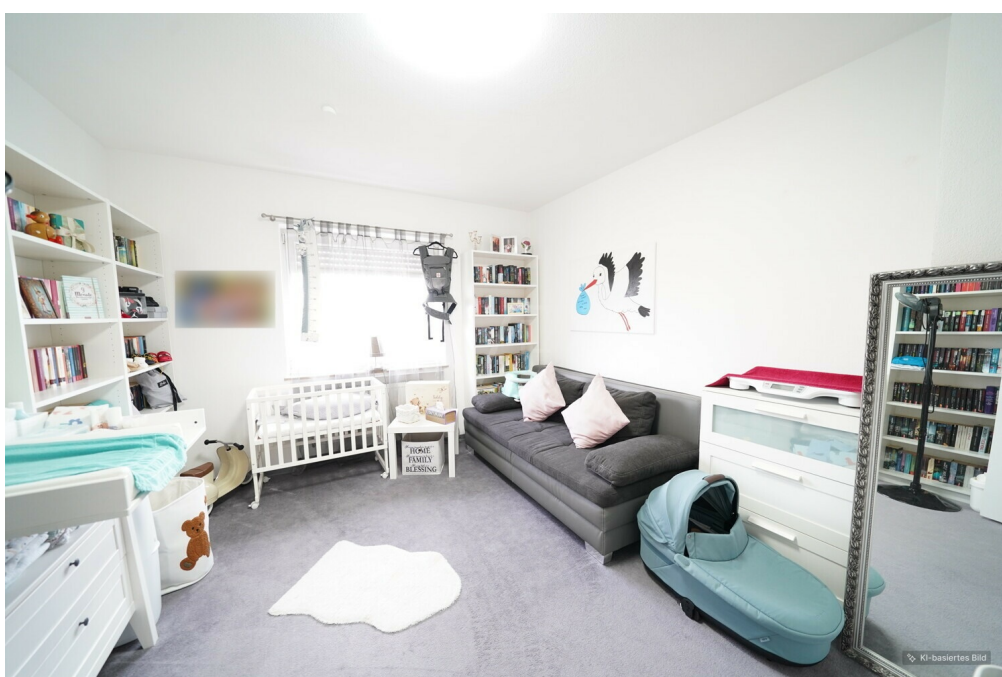
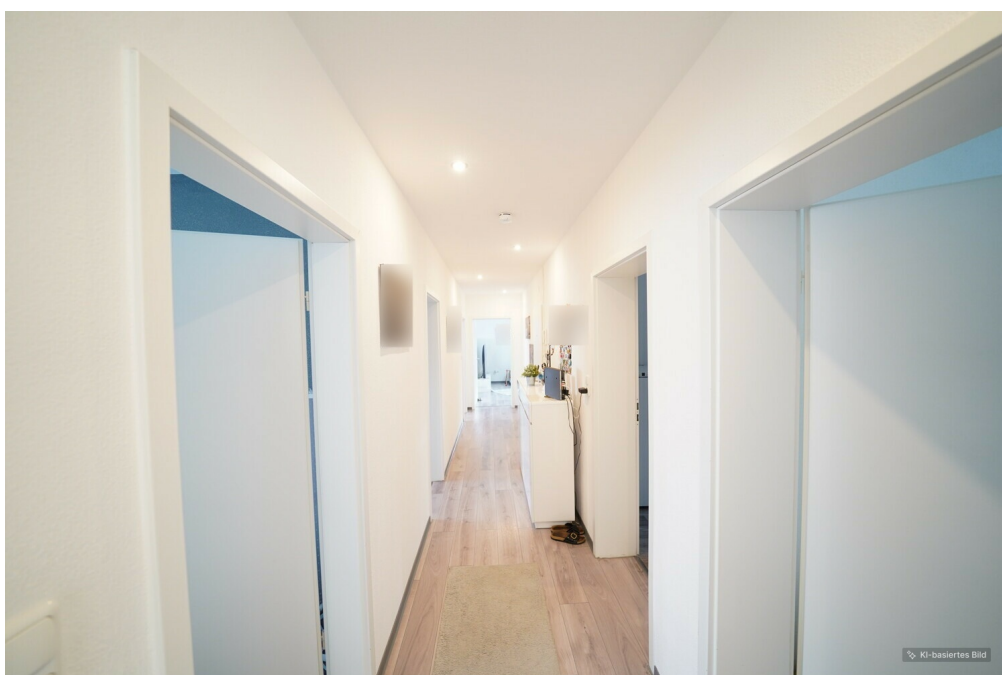
Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

La proprietà



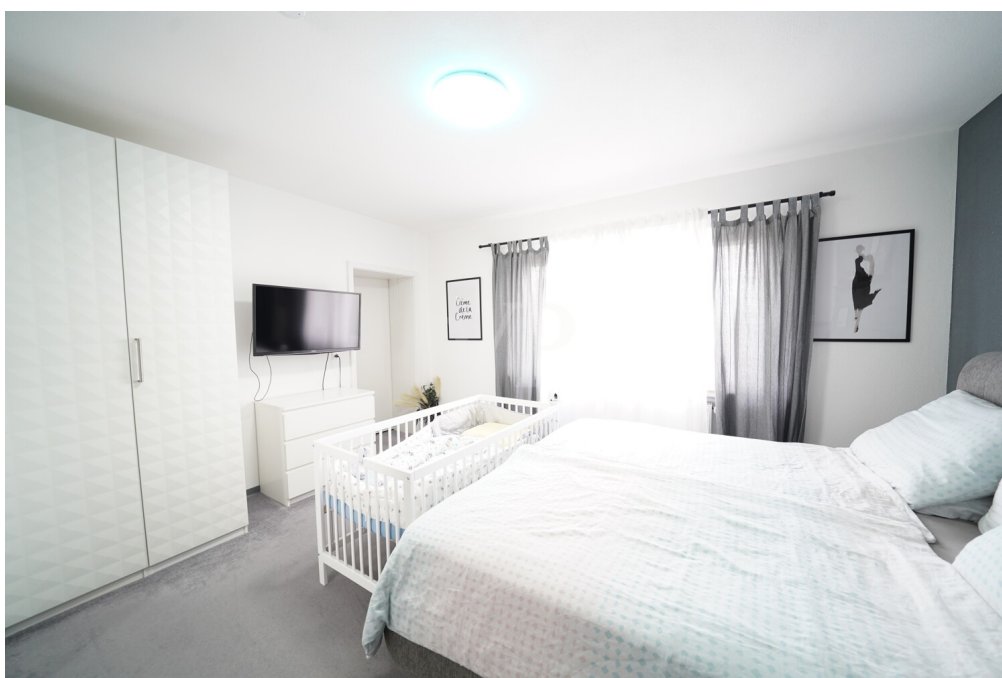
Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

La proprietà



Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

La proprietà



Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

La proprietà



Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

La proprietà



Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

Una prima impressione

Diese vollständig renovierte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1964 beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 144 m² und bietet ein modernes Zuhause mit gehobener Ausstattungsqualität. Die Wohnung wurde im Jahr 2019 umfassend modernisiert und befindet sich seither in einem ausgezeichneten Zustand.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Familien, Paare oder Personen, die ein komfortables Home-Office einrichten möchten.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet wird und einen freundlichen Gesamteindruck vermittelt. Der Bodenbelag im Wohnbereich ist in einem hellen Holzdekor gehalten, was ein modernes und gepflegtes Ambiente schafft.

Angrenzend daran befindet sich der zeitgemäß gestaltete Koch- und Essbereich. Die offene Küche beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung, viel Arbeitsfläche und ein stimmiges Farbkonzept mit weißen und dunklen Elementen. Große Fenster sorgen auch hier für angenehmes Tageslicht, und der angrenzende Essbereich schafft einen idealen Ort für gemeinsame Mahlzeiten. Die Küche ist zum Wohnbereich hin offen gestaltet, was eine angenehme Atmosphäre schafft.

Die Schlafzimmer präsentieren sich lichtdurchflutet und mit ausreichend Stellfläche für Schränke und Betten. Besonders hervorzuheben ist das große Hauptschlafzimmer mit Elternbad, und das Kinderzimmer mit wohnlicher Gestaltung und Teppichboden, das individuell eingerichtet werden kann. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeitszimmer.

Die beiden Badezimmer verfügen über eine hochwertige Ausstattung mit modernen Fliesen in eleganter Steinoptik. Das Hauptbad ist mit einer Badewanne sowie einem Waschtisch ausgestattet, während das zweite Bad als Duschbad mit bodengleicher Dusche praktische Lösungen für den Alltag bietet. Hier befindet sich auch ein eigener Waschbereich mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Zur Wohnung gehören zwei sonnige Balkone, die viel Platz für entspannte Stunden im Freien bieten und teilweise einen schönen Blick auf die Umgebung ermöglichen. Die Außenfassade des Hauses ist gepflegt und vermittelt einen einladenden ersten Eindruck.

Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind auf kurzen Wegen erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel.

Butzbach verfügt über eine direkte Auffahrt zur Bundesautobahn A5 und zur Bundesautobahn A45, diese kreuzen sich in der Nähe von Gambach. Die Gemeinde Langgöns, welche sich in der Nähe Butzbachs befindet, bietet eine weitere Autobahnauffahrt für die Bundesautobahn A485. Butzbach liegt direkt zwischen Friedberg und Gießen, und unter anderem auch an der Bundesstraße B3.

Butzbach bietet weitere Möglichkeiten zur Fortbewegung im öffentlichen Straßenverkehr. Die Stadt ist mit ihrem Bahnhof Verwaltungssitz der Hessenbahn GmbH und verfügt über einen Busbahnhof.

Codice oggetto: 26009045 - 35510 Butzbach

Ulteriori informazioni

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: 26009045 - 35510 Butzbach

Partner di contatto

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

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim

Tel.: +49 6032 - 92 526 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com