Butzbach

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

Objektnummer: 26009045



KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143.63 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26009045
Wohnfläche	ca. 143.63 m²
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	440.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

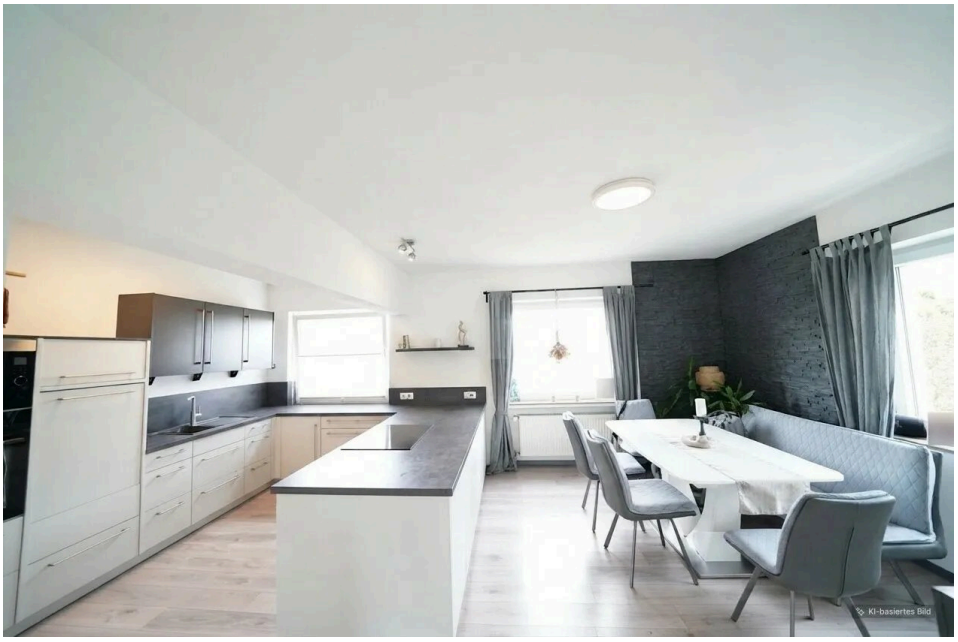
Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	167 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.10.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Die Immobilie

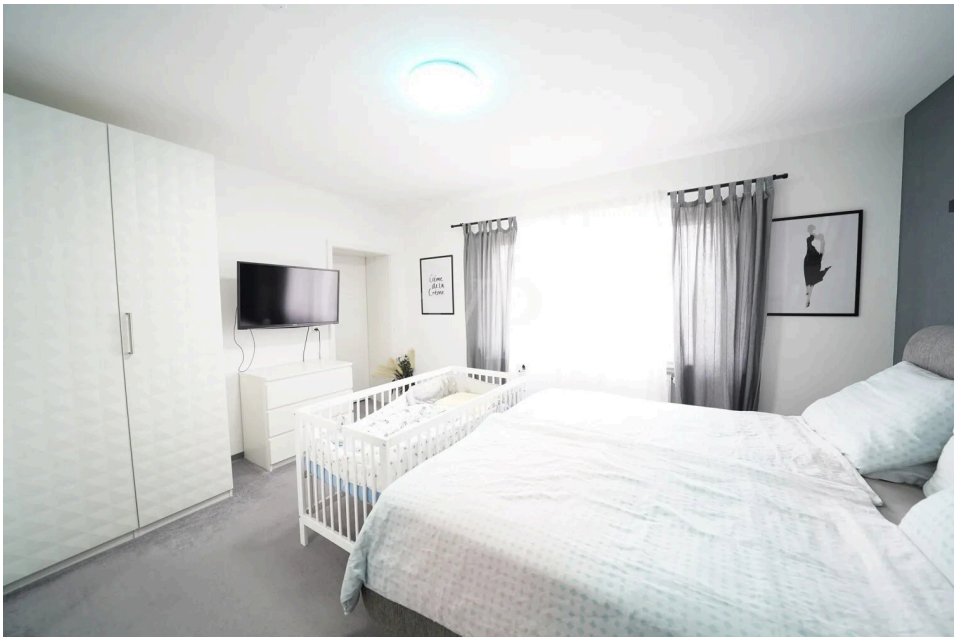




Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

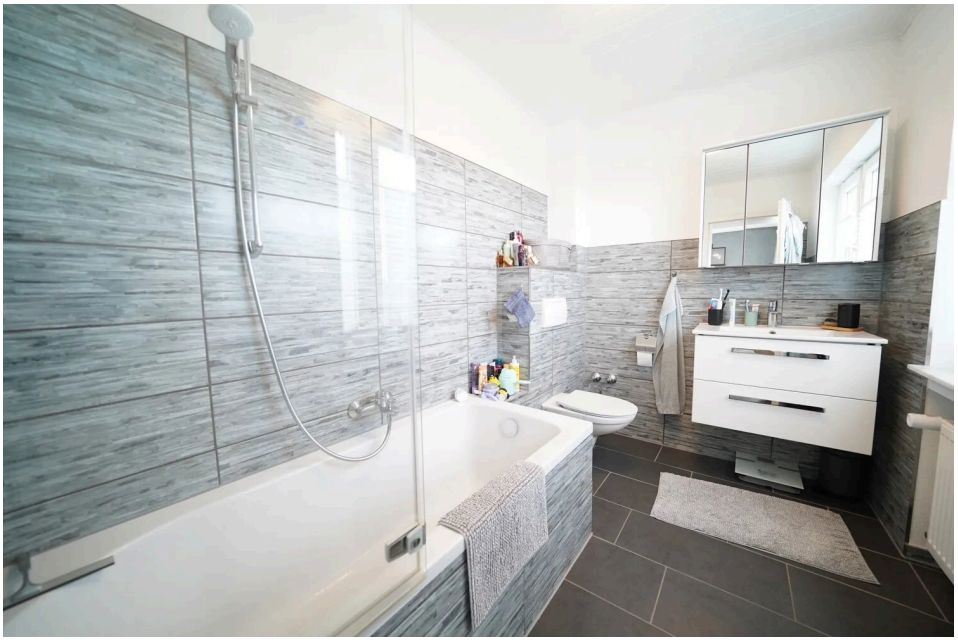
Die Immobilie

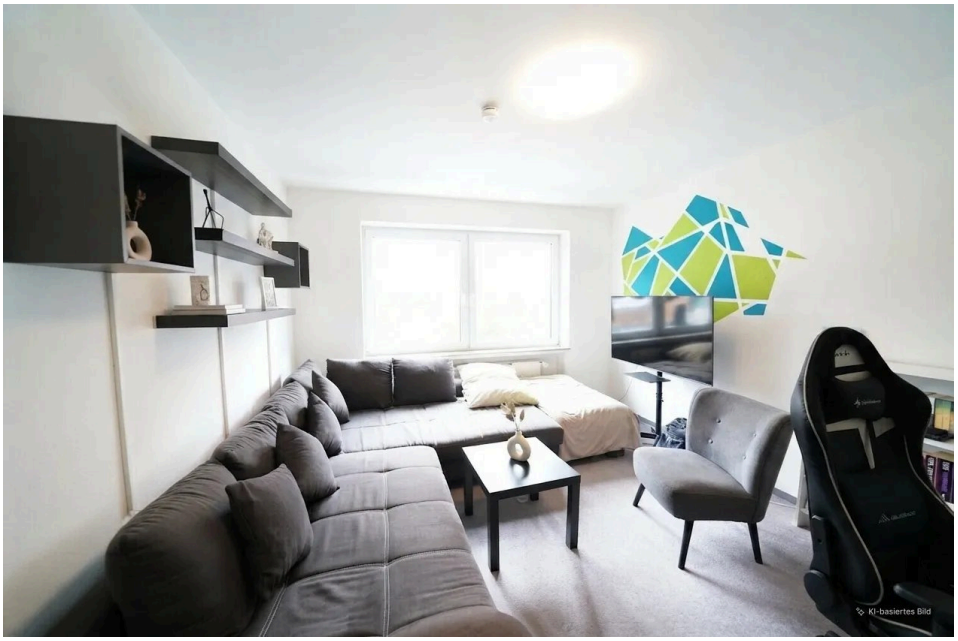




Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Die Immobilie





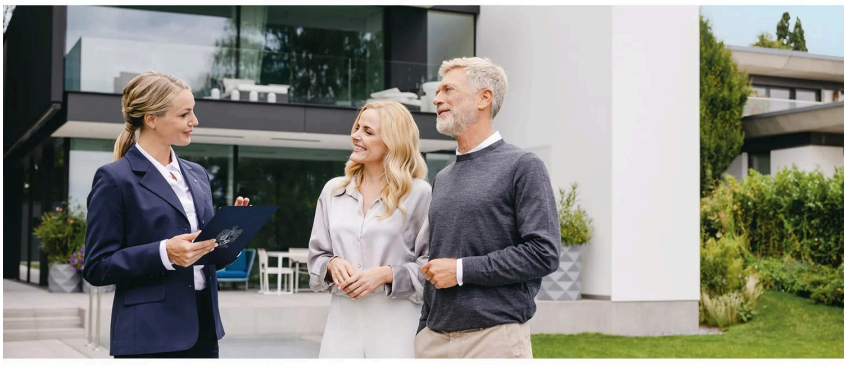
Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26009045 - 35510 Butzbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim
Tel.: +49 6032 - 92 526 0
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com