

Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

# DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GROßEM GRUNDSTÜCK

Objektnummer: 24290001



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

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 662 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24290001
Wohnfläche	ca. 68,84 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1930
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	198.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	249.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06042 - 97 99 55 0

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

Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

## Die Immobilie



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



### 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)

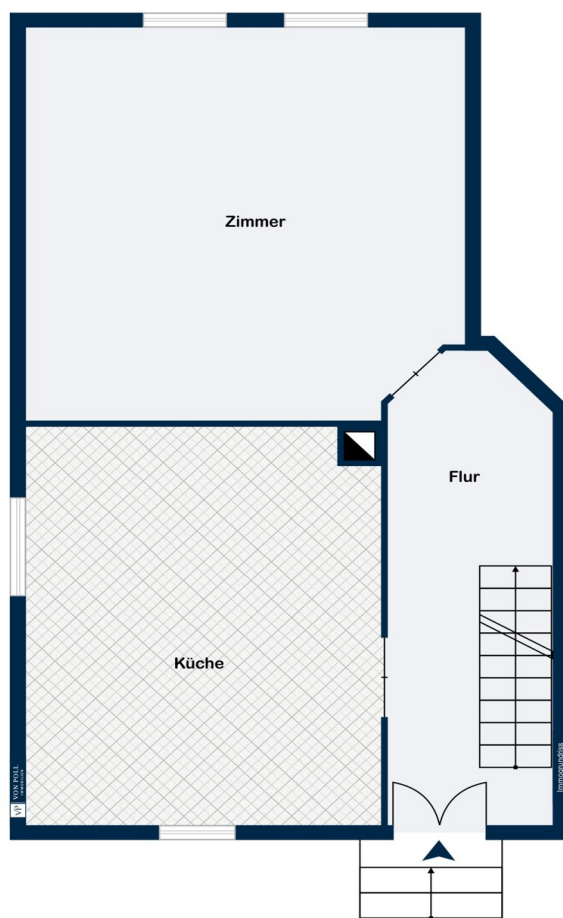
Hier sind wir für Sie tätig

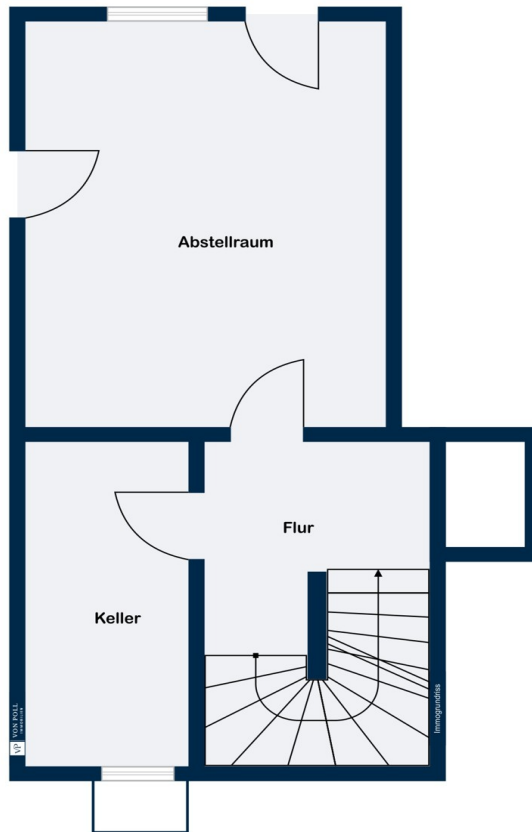


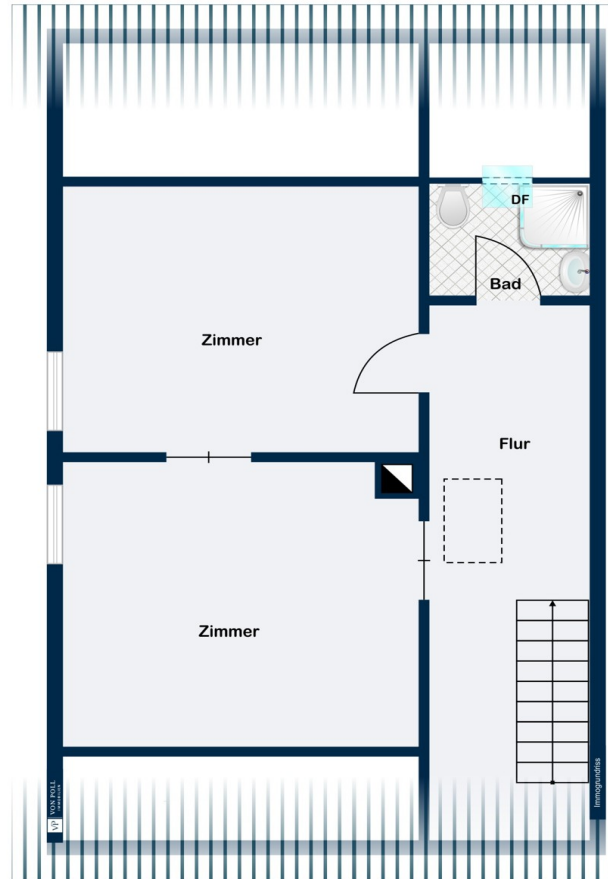


Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdigen / Wolferborn – Wolferborn

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive und gemütliche Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1930 vorstellen zu dürfen. Im Jahr 1999 wurde das Haus umfassend saniert und ist solide in massiver Bauweise errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen versehen und verleihen den Räumen ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild. Die Elektroausstattung ist ebenfalls einfach gehalten und bietet dennoch alle nötigen Anschlüsse für den täglichen Bedarf. Die Fenster des Hauses sind aus dem Jahr 1999 und bestehen aus zweifach verglastem Kunststoff, während die zwei Dachfenster aus Holz gefertigt sind. Alle Fenster sind mit manuellen Rollläden ausgestattet, die Ihnen eine optimale Verdunkelung ermöglichen. Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 1999 installierte Öl-Heizung. Ein Gasanschluss ist bereits vorbereitet, um zukünftige Umstellungen zu ermöglichen. Die beiden Öltanks haben jeweils ein Fassungsvermögen von 1.500 Litern und bieten ausreichend Vorrat. Die Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Das kleine, aber feine Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist die Terrasse, auf der Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen können. Genießen Sie hier Ihre persönliche Auszeit und lassen Sie den Alltag hinter sich. Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als solide und funktionale Immobilie mit großem Potential für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte zu überzeugen.

Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

## Ausstattung und Details

DOPPELHAUSHÄLFTE, Baujahr 1930, Massivbauweise,

- kernsaniert in 1999
- Bodenbeläge wie Laminat, Fliesen,
- einfache Elektroausstattung
- zweifach verglaste Kunststofffenster aus 1999
- zweifach verglaste Dachfenster (Holz)
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Öl-Heizung aus 1999, Gasanschluss ist vorbereitet
- Öl-Tanks 2 x 1.500 l
- Einbauküche

Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

## Alles zum Standort

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, Freischwimmbad, Museen, Stadtbibliothek, Kino, Kletterpark, Downhill Strecken 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, ein Krankenhaus, 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, 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. Wolferborn Die Gemeinde Wolferborn, liegt mit seinen 1.028 Einwohnern ca. 7,5 km entfernt von Büdingen. Vorhanden sind eine Tankstelle und ein Sportplatz. Die Busverbindungen führen in die Nachbarorte und die Stadt Büdingen. Die öffentliche Infrastruktur wird geprägt, durch eine Evangelische Kirche, ein Evangelischem Kindergarten, einem Dorfgemeinschaftshaus oder auch einer Arztpraxis für Allgemeine Medizin.

Objektnummer: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 249.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24290001 - 63654 Büdingen / Wolferborn – Wolferborn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1 Bad Orb  
E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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