

Butzbach

Anleger aufgepasst! 3-Familienhaus in ruhiger Lage von Butzbach

????????? ??????????: 24009049



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 184 m² • ?????????: 9 • ?????? ????: 761 m²

???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24009049	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 184 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
????????????? ???	7		
????????????		?????????	????????
????????????	3	????????????????	
????? ??????????????	1955	????????????????????????	ca. 68 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 24009049 - 35510 Butzbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	313.40 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.05.2025	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2006

???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

?? ?????????



???????? ??: 24009049 - 35510 Butzbach

?? ????????



???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

?? ?????????



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

???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

??? ?????? ???????????

Dieses Mehrfamilienhaus mit drei vermieteten Wohneinheiten befindet sich in Butzbach und bietet Anlegern eine nachhaltige Investitionsmöglichkeit. Die Immobilie hat eine Wohnfläche von rund 184 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück von etwa 761 m². Das Haus verfügt über insgesamt neun Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Lage ist ruhig und bietet dennoch eine gute Anbindung an die örtlichen Versorgungseinrichtungen und den öffentlichen Nahverkehr. In der näheren Umgebung sind Schulen, Kindergärten, Geschäfte sowie Erholungsgebiete zu finden, was sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist. Die drei Wohneinheiten sind für fünf Jahre fest vermietet, weshalb sich diese Immobilie sehr gut als Anlage eignet. Die Jahresnettomieteinnahme beträgt derzeit 36.000,--€. Aufteilung: Erdgeschoss (Haupthaus): - Diele - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küche - Tageslicht Bad mit Wanne Obergeschoss (Haupthaus): - Diele - Küche - angrenzender Wohnbereich mit Austritt auf den Balkon - Tageslicht Bad mit Wanne - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Arbeitszimmer - Speisekammer Einliegerwohnung (Anbau): - Wohnzimmer - Küche - Schlafzimmer - Tageslicht Bad mit Dusche Kellergeschoss: - Heizungsraum - Kellerraum 1 - Kellerraum 2 - Kellerraum 3 - Kellerraum 4 Sonstiges: - Garage - 2 PKW-Stellplätze

???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig zu erreichen. Butzbach liegt im Herzen des Bundeslandes Hessen und ist der Mittelpunkt einer bezaubernden Landschaft der nördlichen Wetterau. Butzbach mit seinen 13 Stadtteilen liegt am Rande des Naturparks Hochtaunus. Der Stadtkern Butzbachs mit seinen zahlreichen Fachwerkhäusern hat einen Hauch von Romantik. Moderne Wohngebiete fügen sich in das gewachsene Stadtbild ein. Umweltfreundliche Industrieansiedlungen zeugen von der Wirtschaftskraft einer modernen, kinder- und familienfreundlichen Stadt, die nicht auf ihr historisch geprägtes Stadtbild verzichtet. Verkehrsanbindung: Butzbach verfügt über eine direkte Auffahrt zur Bundesautobahn A5 und zur Bundesautobahn A45, diese kreuzen sich in der Nähe von Gambach. Die Gemeinde Langgöngs, 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.

??????? ?????????: 24009049 - 35510 Butzbach

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2025. Endenergiebedarf beträgt 313.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

???????? ??????????: 24009049 - 35510 Butzbach

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7 Bad Nauheim
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com