Büttelborn - Worfelden

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit separatem Eingang, Balkon und zwei Tiefgaragenstellplätzen

Objektnummer: 25223035

KAUFPREIS: 397.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 96 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

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

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Auf einen Blick

Objektnummer	25223035
Wohnfläche	ca. 96 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	397.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	23.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.05.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Ein erster Eindruck

Diese helle und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, zeitlose Materialien, modernen Komfort und separatem Eingang. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügige Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der Wohn- und Essbereich ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Edle Eichenholzdielen verleihen den Wohn- und Schlafräumen eine warme und zugleich elegante Atmosphäre. In Küche, Bad und Gäste-WC wurden großformatige Fliesen in modernem Design verlegt, die sowohl pflegeleicht als auch ästhetisch ansprechend sind.

Die moderne, hochwertige Einbauküche ist vollständig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Das helle Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne sowie ein großes Doppelwaschbecken mit zwei integrierten Armaturen, was den morgendlichen Ablauf für Paare oder Familien besonders komfortabel gestaltet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Moderne elektrische Rollläden an allen Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort, Sichtschutz und optimale Verdunkelung. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch die Einzelraumregelung der Fußbodenheizung, die in jedem Raum eine individuelle Temperatursteuerung ermöglicht.
Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Weitere Abstellmöglichkeiten finden sich im zugehörigen Kellerraum.

Der sonnige Balkon lädt zum Verweilen ein – ob beim Frühstück oder am Abend mit Blick ins Grüne.

Eine Gegensprechanlage mit integrierter Kamera sowie eine Videoüberwachung im Eingangsbereich bieten ein Plus an Sicherheit. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei fest zugeordnete Tiefgaragenstellplätze, einer davon ein XL Stellplatz, die ein bequemes und wetterunabhängiges Parken ermöglichen. Außerdem steht noch ein separater Kellerraum zur Verfügung.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin , um sich selbst ein Bild von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu machen und sich vor Ort zu überzeugen.

WICHTIG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen.

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Ausstattung und Details

* separater Wohnungseingang
* edle Eichenholzdielen
* Großformatige Fliesen
* G - WC
* elektrische Rollläden
* hochwertige Einbauküche
* Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
* Abstellraum mit Anschluss für WM/WT
* Balkon
* Kellerraum
* Videoüberwachung
* Gegensprechanlage mit Kamera
* Fahrstuhl
* 2 Tiefgaragenstellplätze

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Alles zum Standort

Büttelborn liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und bietet eine ausgewogene Mischung aus Stadt und Natur. Nicht zuletzt aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur und des breiten Kultur- und Freizeitangebotes bietet Büttelborn Lebensqualität für jede Generation und unterschiedlichste Lebenssituationen. Schulformen jeder Art sind in Büttelborn als auch in Worfelden selbst oder in naher Umgebung schnell erreichbar.
Im alten Stadtkern stehen zahlreiche liebevoll restaurierte Fachwerkgebäude, die, in Kombination mit modernen Gebäuden, ein attraktives und einladendes Stadtbild schaffen. Die ansprechende Naturlandschaft des nordhessischen Rieds zieht Touristen als Ausflugsziel an, die angrenzenden Wälder sind durchzogen von einem Netz an Rad- und Wanderwegen. Weiterhin gelten die großen und gepflegten Golfplätze in unmittelbarer Nähe als beliebter Treffpunkt für Golfsportler des Rhein-Main Gebietes.

Die Nähe zu den Großstädten Darmstadt, Frankfurt, Mannheim und Heidelberg ermöglicht es, internationales Flair mit der Vielfalt an Kultur, kulinarischen Angeboten und Wirtschaft nutzen zu können und zugleich Ruhe und Natur vor der Haustüre zu genießen.

Deutschlands größter Flughafen Frankfurt am Main ist von überall im Kreis in weniger als 20 Minuten über die Autobahn (A 67) oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Büttelborn gilt als Top Wohnort für Menschen, die gerne zentral und zugleich in einem ruhigen, schön gewachsenen Gebiet leben.

Objektnummer: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.5.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 23.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25223035 - 64572 Büttelborn - Worfelden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim
Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com