

Butzbach

# Gepflegte 2-ZKB-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 24009001a



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

**KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24009001a - 35510 Butzbach

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

Objektnummer: 24009001a - 35510 Butzbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24009001a
Wohnfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24009001a - 35510 Butzbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	113.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24009001a - 35510 Butzbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009001a - 35510 Butzbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009001a - 35510 Butzbach

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24009001a - 35510 Butzbach

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene 2-Zimmerwohnung befindet sich in einer zentralen Lage von Butzbach. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 52 Quadratmetern und besticht durch ihre hellen und freundlichen Räume. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen einladenden Flur, der zu allen Räumen führt. Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohn/Esszimmer, das dank großer Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet wird und einen angenehmen Wohnkomfort bietet. Zur Wohnung gehört ein Kfz-Stellplatz, sowie ein separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Ein Gemeinschaftswaschraum und ein Fahrradkeller stehen allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung. Aufteilung: - Eingangsbereich - lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Küche - innenliegendes Badezimmer mit Wanne - Schlafzimmer - Balkon - Keller - Wasch-/Trockenraum - Außenstellplatz



Objektnummer: 24009001a - 35510 Butzbach

## Alles zum Standort

Die Kleinstadt Butzbach liegt verkehrsgünstig zwischen Gießen und Frankfurt und verfügt über eine direkte Bahnanbindung. Der Bahnhof, sowie die Historische Altstadt ist in nur 15 Minuten Fußläufig zu erreichen. Hier befindet sich unter anderem ein Kino, Bäcker, Restaurants und eine Innenstadt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten. Im Sommer lädt der Marktplatz zum Verweilen ein, auch ein Wochenmarkt findet hier statt. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind problemlos zur Fuß oder mit dem Auto zu erreichen. Kindergärten, Schulen und diverse Möglichkeiten für Sportaktivitäten sowie zwei Schwimmbäder stehen ebenfalls zur Verfügung. Die A5 und die A45 liegen in direkter Nähe.

Objektnummer: 24009001a - 35510 Butzbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 113.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24009001a - 35510 Butzbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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