

# Exposé

## Einfamilienhaus in Büdingen

**Attraktives Einfamilienhaus mit Whirlpool in ruhiger und zentraler Lage von Büdingen**



Objekt-Nr. OM-449774

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **580.000 €**

63654 Büdingen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	603,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Fertighaus (Baujahr 2010) in hervorragender Lage von Büdingen. Die Immobilie vereint die Nähe zum Stadtzentrum mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar – ideal für Familien und Berufstätige.

Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, und befindet sich auf einem vollständig eingezäunten Grundstück von 603 m<sup>2</sup>.

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Eingangsbereich mit Gäste-WC inklusive Dusche. Direkt daneben befindet sich ein flexibel nutzbares Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer. Dieses Zimmer verfügt zudem über eine große praktische Schranklösung mit viel Stauraum.

Der helle und großzügige Wohnbereich überzeugt durch seine großen Fensterflächen und zwei Terrassentüren mit direktem Zugang zum Garten. Angrenzend, jedoch optisch getrennt, befinden sich die voll ausgestattete Einbauküche sowie der Essbereich. Die Küche bietet sehr viel Stauraum – sowohl in den Schränken als auch zusätzlich in einem separaten Abstellraum, in dem Küchengeräte und Utensilien praktisch verstaut werden können. Auch von diesem Bereich aus führen zwei Türen in den Garten. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Ein großes Fenster im Treppenbereich sorgt für viel Tageslicht und unterstreicht das offene Wohngefühl.

Obergeschoss:

Hier befinden sich insgesamt vier Schlafzimmer – drei kleinere und ein größeres – sowie ein geräumiges Badezimmer. Zusätzlich gibt es ein weiteres Zimmer, das ideal als Ankleidezimmer oder Abstellraum genutzt werden kann. Alle Zimmer verfügen über Fenster (mit Ausnahme des Ankleidezimmers).

Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Kellergeschoss:

Das Haus verfügt über einen sehr großen Keller mit vier Räumen. Einer davon ist der Technikraum mit Gasheizung, Lüftungsanlage sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Die übrigen Räume bieten enormes Potenzial und können nach entsprechender Gestaltung auch als zusätzliche Wohn- oder Hobbyräume genutzt werden.

Ausstattung & Besonderheiten:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus (ideal für zukünftige Umrüstung auf Wärmepumpe)
- Hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum
- Handgefertigter Schreibtisch aus Holz und Epoxidharz (optional)
- Regalsysteme im Keller (optional)
- Großer, eingezäunter Garten mit vielfältiger Bepflanzung (u. a. Apfelbaum, Blumen)
- Überdachter Pavillon im Garten mit direktem Zugang vom Wohnbereich – ideal zum Entspannen und für gesellige Stunden
- Ganzjährig nutzbarer Whirlpool/Jacuzzi
- Rasenmäroboter inklusive
- Stellplätze für 2 bis 4 Fahrzeuge auf dem Grundstück
- Ruhige, verkehrsarme Straße in angenehmer Nachbarschaft

Dieses Haus ist ideal für alle, die großzügiges Wohnen, Ruhe und gleichzeitig eine zentrale Lage schätzen. Es bietet viel Platz für Familien, Homeoffice und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

## Ausstattung

- Fußbodenheizung im gesamten Haus (ideal für zukünftige Umrüstung auf Wärmepumpe)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum
- Handgefertigter Schreibtisch aus Holz und Epoxidharz (optional)
- Regalsysteme im Keller (optional)
- Großer, eingezäunter Garten mit vielfältiger Bepflanzung (u. a. Apfelbaum, Blumen)
- Überdachter Pavillon im Garten mit direktem Zugang vom Wohnbereich – ideal zum Entspannen und für gesellige Stunden
- Ganzjährig nutzbarer Whirlpool/Jacuzzi
- Rasenmäroboter inklusive
- Stellplätze für 2 bis 4 Fahrzeuge auf dem Grundstück
- Ruhige, verkehrsarme Straße in angenehmer Nachbarschaft

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Stadt Büdingen, einschließlich ihrer Stadtteile, hat etwa 22.000 Einwohner und bietet eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten, darunter das Ysenburger Schloss in der historischen Altstadt.

In der Umgebung finden Sie eine gute medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken sowie eine Auswahl an gut sortierten Einzelhandelsgeschäften und Supermärkten. Das gastronomische Angebot ist vielfältig und lädt zum Verweilen ein.

Für aktive Einwohner stehen zahlreiche Freizeiteinrichtungen zur Verfügung, darunter ein Freischwimmbad, ein Kino, Museen sowie verschiedene Sport- und Freizeitvereine. Das Bildungsangebot umfasst ein Gymnasium, Real-, Grund- und Hauptschulen sowie Kindergärten und Betreuungsmöglichkeiten für Schulkinder, was Büdingen zur idealen Familienstadt macht.

Die Autobahnanschlüsse zur A66 und A45 sind jeweils in etwa 10 km Entfernung erreichbar. Zudem verfügt Büdingen über einen Bahnhof, der eine gute Anbindung bietet. Die Rhein-Main-Metropole Frankfurt ist nur ca. 40 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus ost

# Exposé - Galerie



West



Eingang

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Arbeits-oder Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche und Esszimmer

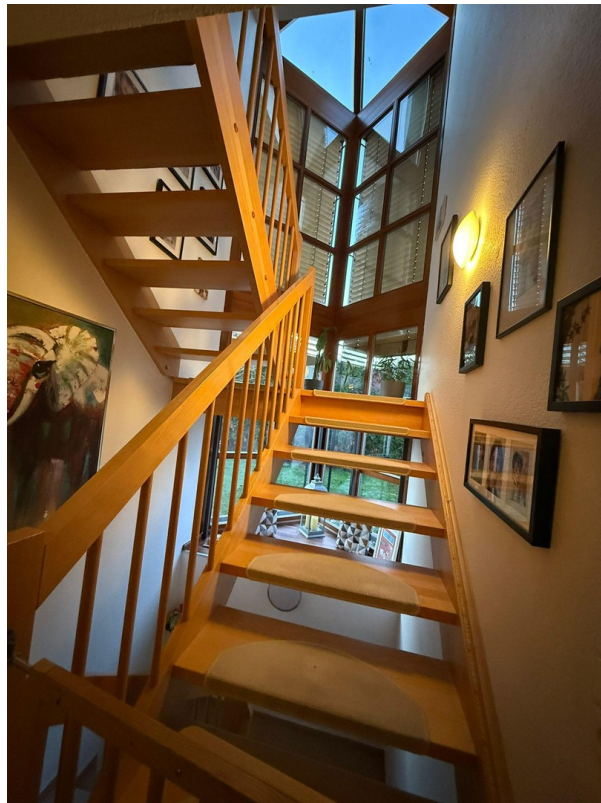


Fenster Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe



Treppe

# Exposé - Galerie

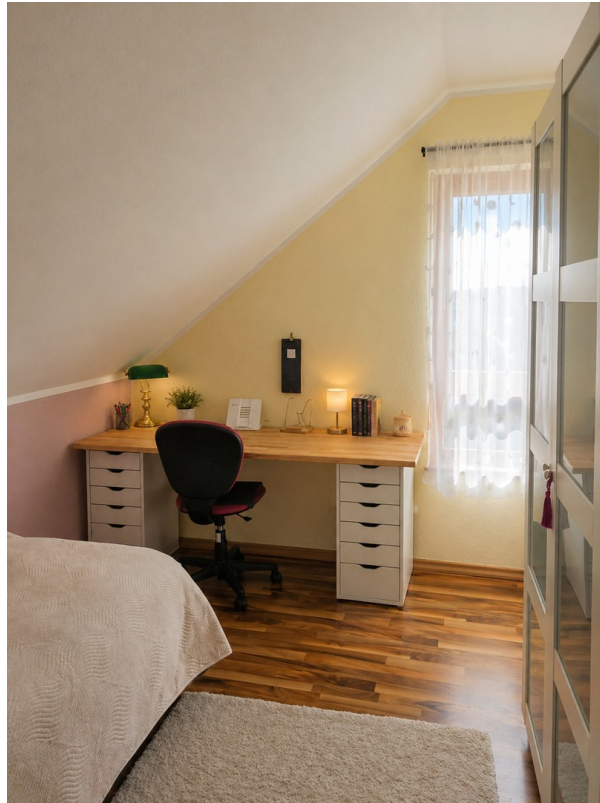


Fenster



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer1

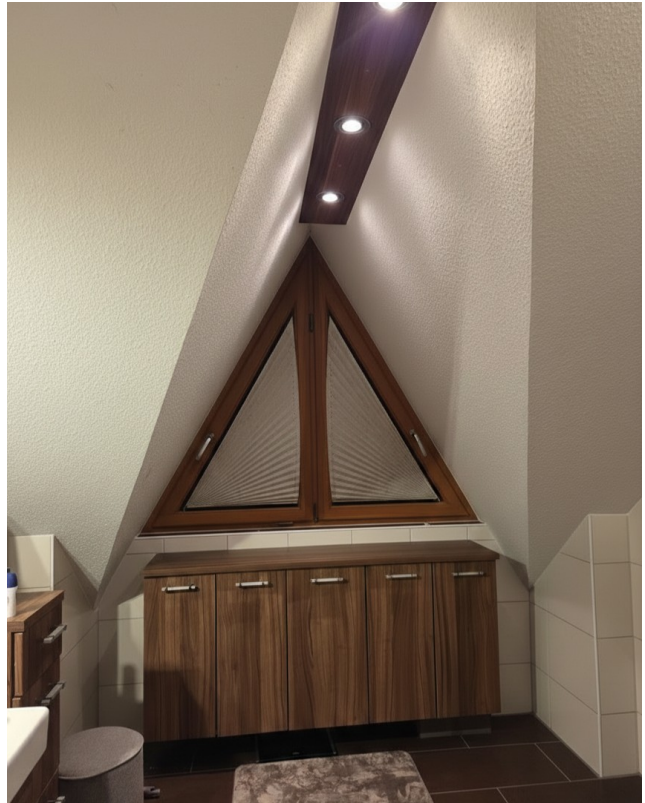


Kinderzimmer2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer3



Badezimmer



Pool Garten

# Exposé - Galerie



Pool



Pavillion

# Exposé - Galerie



Pavillon



Whirlpool

# Exposé - Galerie



Whirlpool



Garten1

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Garten West

# Exposé - Galerie



Parkplätze im Grundstück



Einfahrt

# Exposé - Galerie

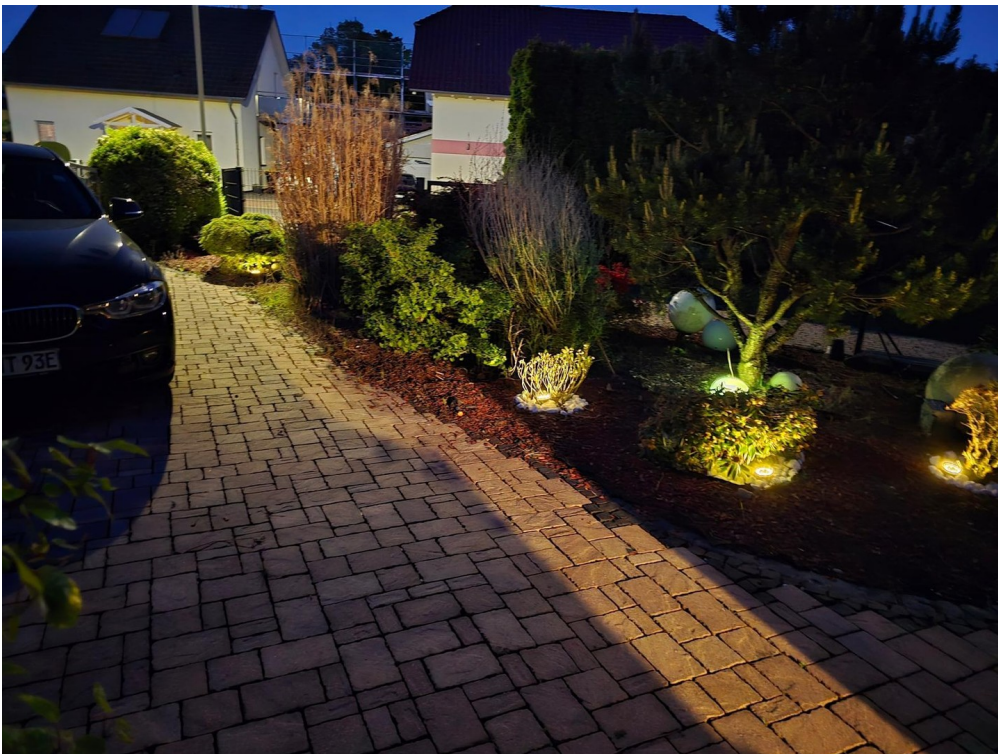


Eingangstür



Eingang Garten

# Exposé - Galerie



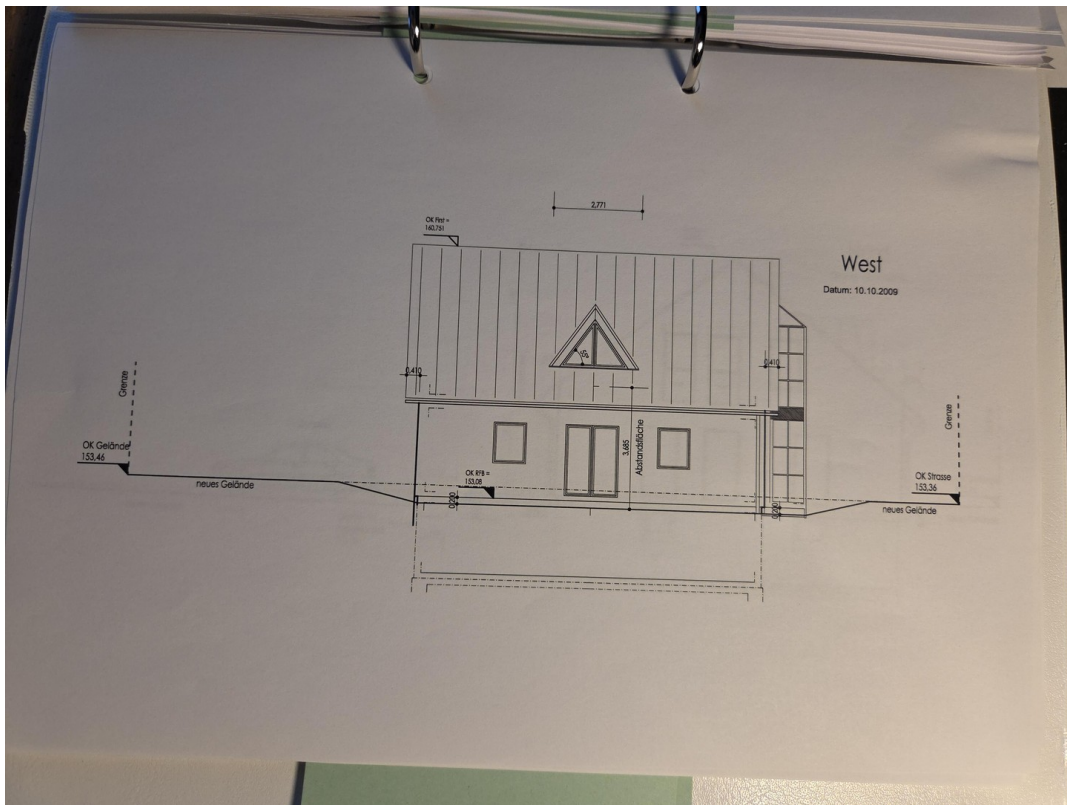
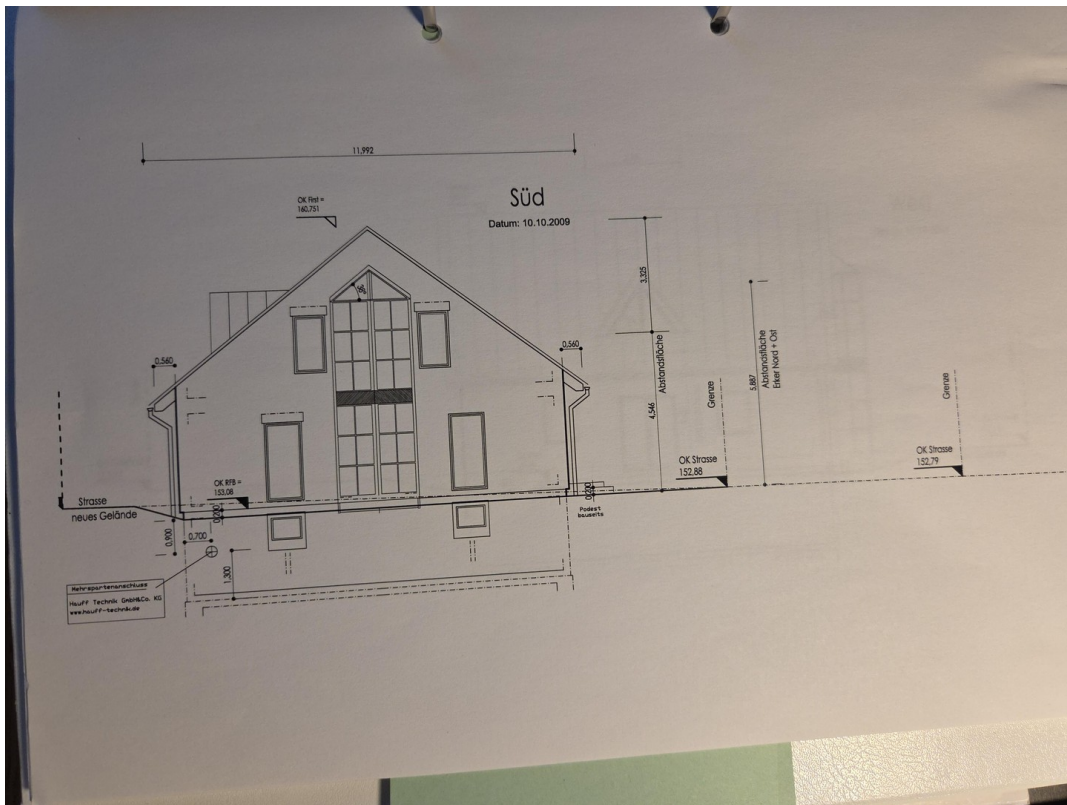
Garten abends

# Exposé - Galerie

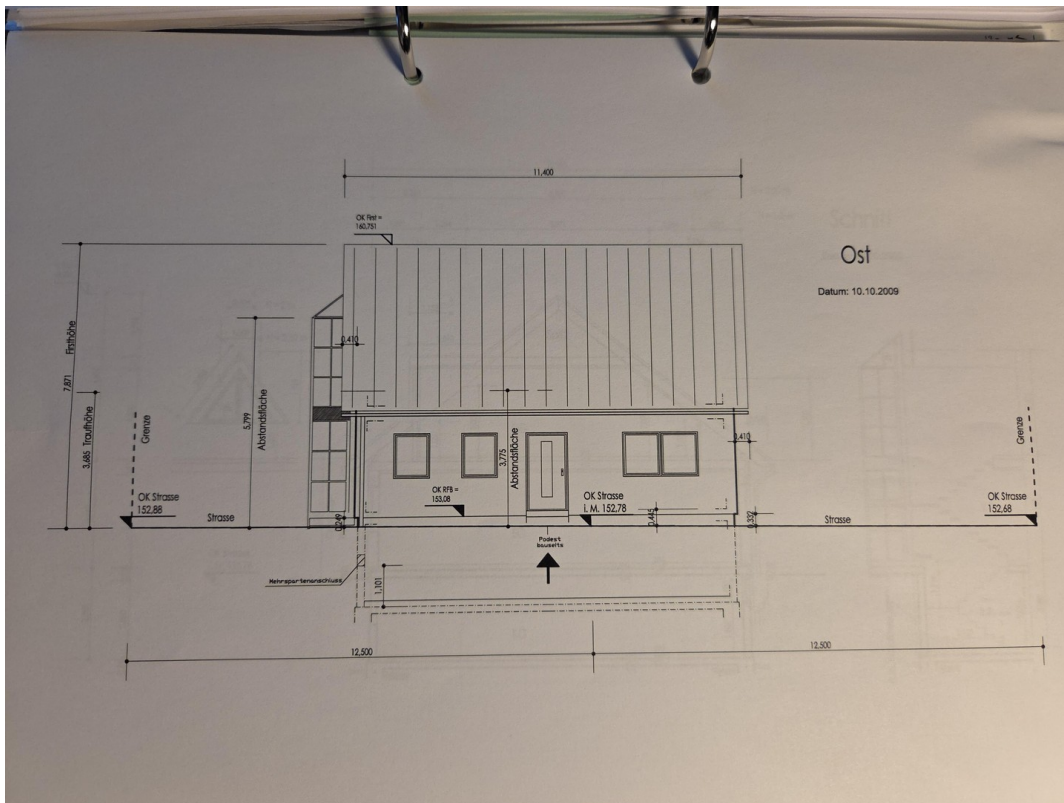
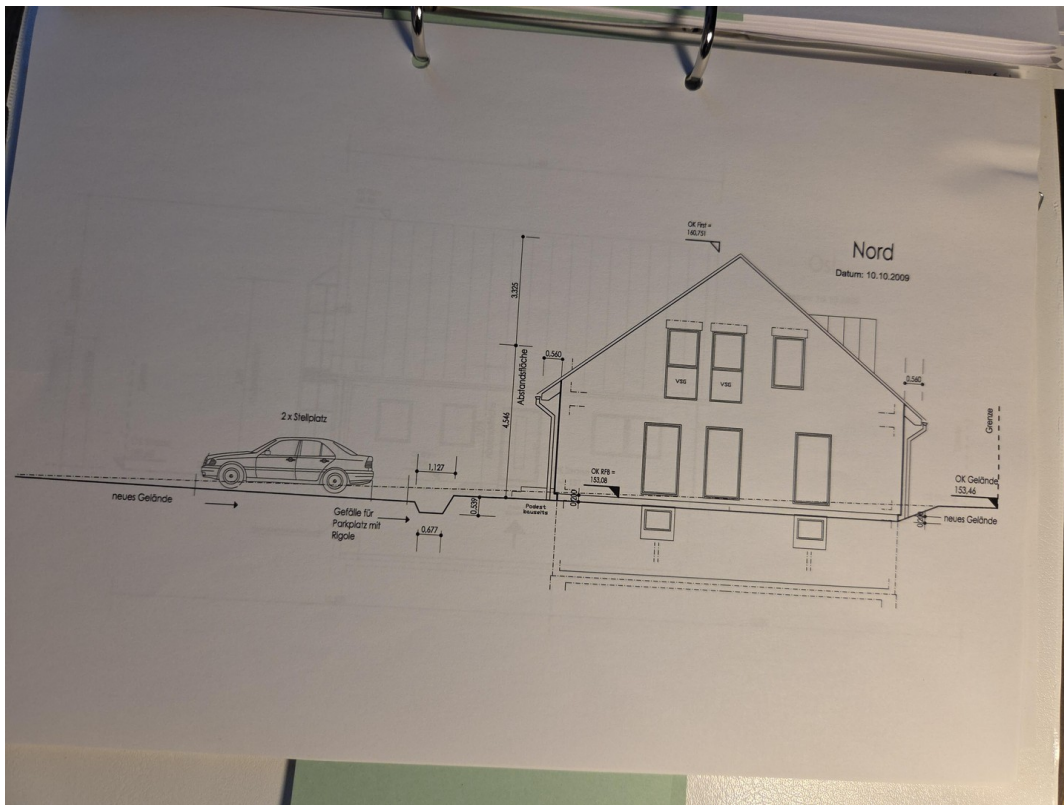


Garten Nord

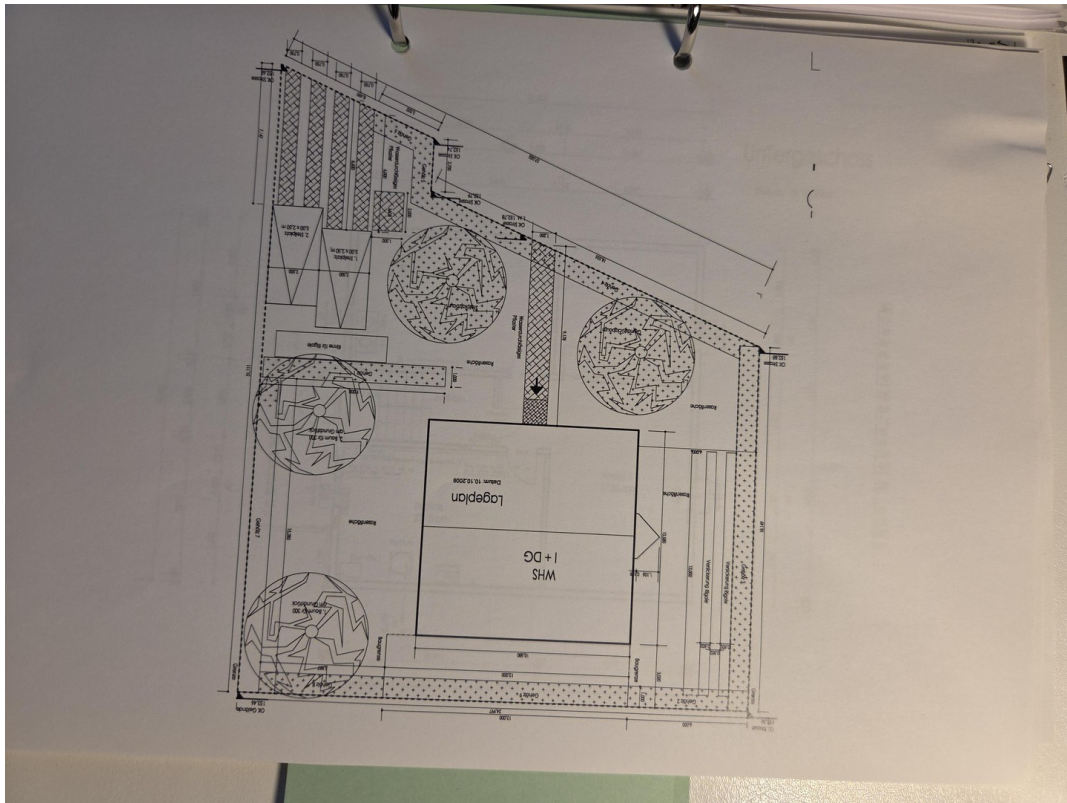
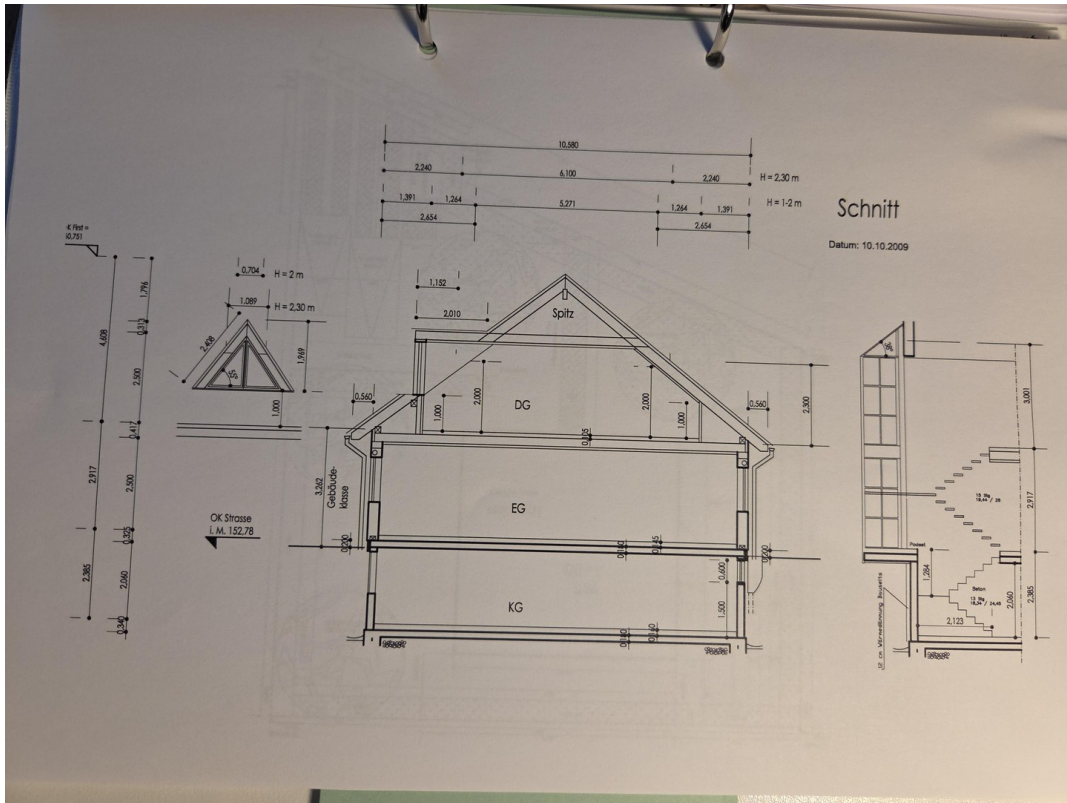
# Exposé - Grundrisse



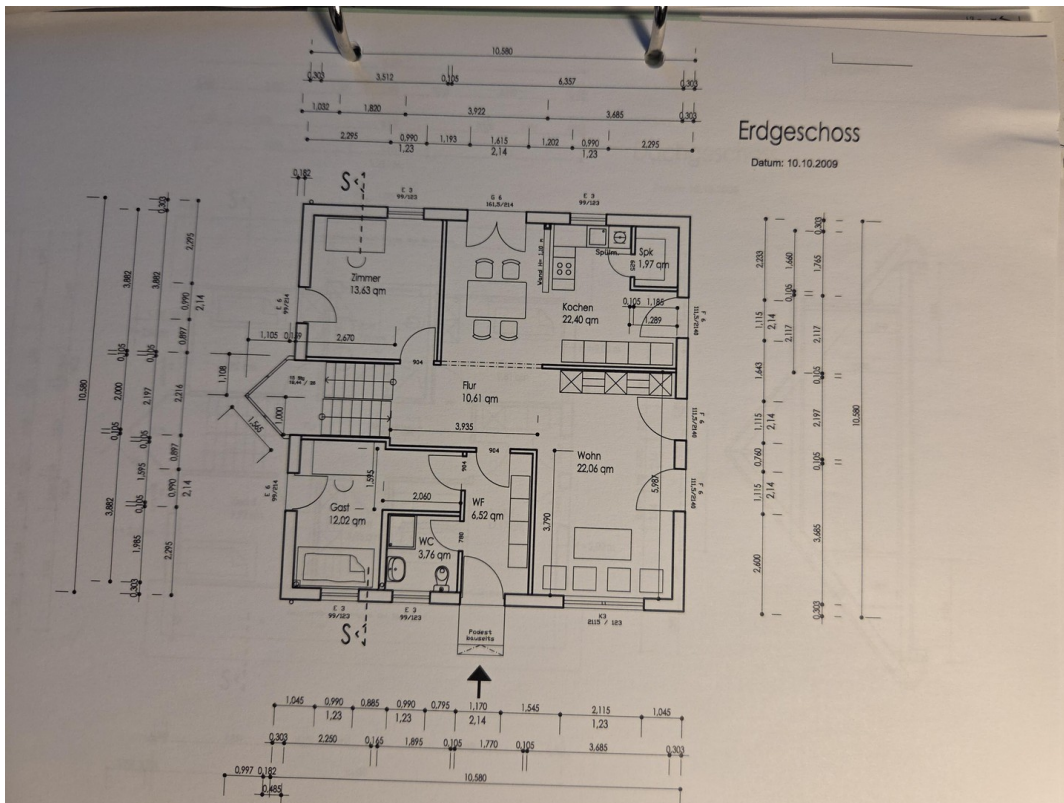
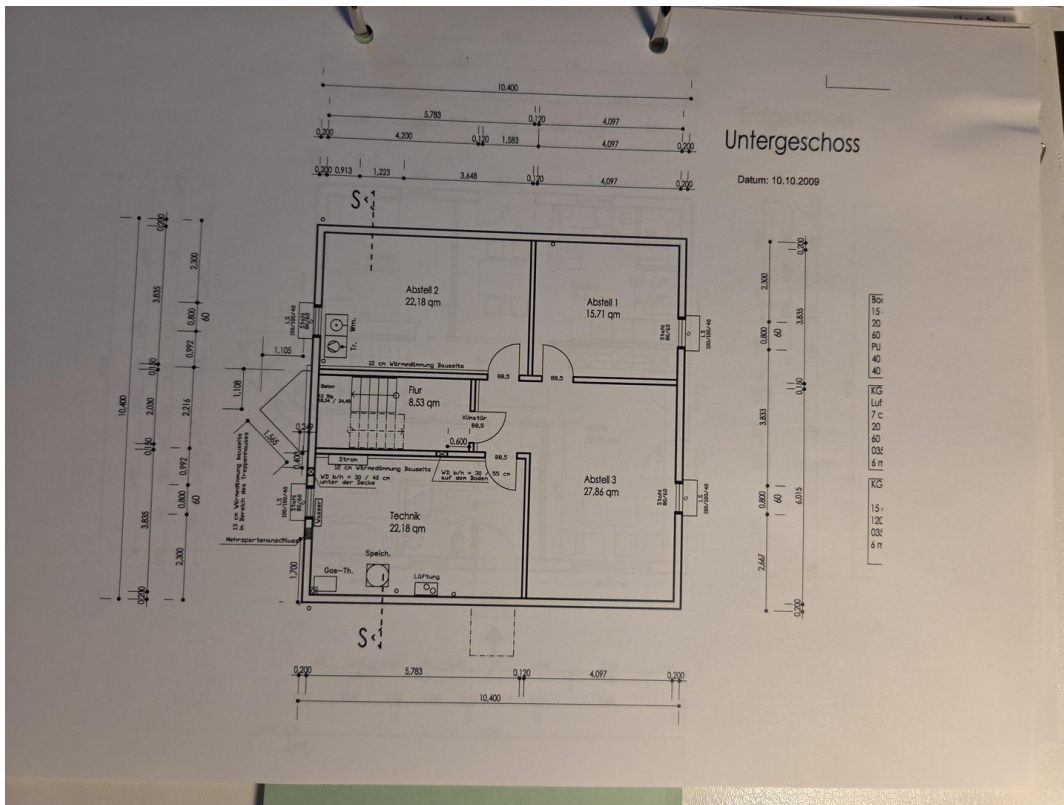
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

