



Naspa  
Immobilien



**Büdingen! Freistehendes Haus mit  
ca. 187m<sup>2</sup> Wohnfläche und 567m<sup>2</sup>  
Grundstück.**

---

Objekt Nr. 07-24-0011  
Am Alten Viadukt 12  
63654 Büdingen

# DATEN & FAKTEN



**ca. 188 m<sup>2</sup>** Wohnfläche



**ca. 567 m<sup>2</sup>** Grundstück



**6** Zimmer



Baujahr: **ca. 2013**



**739.000,--**

zzgl. Maklercourtage 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Von der Gesamtprovision in Höhe von 7,14 % inkl. gesetzlicher MwSt. trägt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. der Verkäufer und 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. der Käufer

# BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen in wunderschöner Lage ein freistehendes Haus mit 6 Zimmern.

Zur Immobilie gehört ein ca. 567m<sup>2</sup> großes Grundstück mit 2 PKW-Abstellplätzen

Dieses erst 2014 bezogene Haus ist wie folgt aufgeteilt:

Im Erdgeschoss haben wir das Gäste WC, den Technik Raum und den ca. 54m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich mit offener Küche und Zugang zur ca. 32m<sup>2</sup> großen überdachten Sonnenterrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss verfügt über 3 großzügige Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, alle mit französischem Balkon und ein schönes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne. Im Dachgeschoss haben wir den Elternbereich mit Schlafzimmer, großer Ankleide und hochwertigem Badezimmer mit Badewanne und großer Dusche.

Im Untergeschoss befindet sich der Hauswirtschaftsbereich, der Hobbybereich und der Vorratsraum.

Das Haus ist mit hochwertigen Materialien, Parkett, Fliesen, Einbauschränken und technischen Details versehen.

Lassen Sie dieses schöne Haus nach einer kleinen Renovierung wieder im Neuwertigen Zustand erstrahlen.

Der Schuppen, die beiden PKW-Abstellplätze und die Regenwasserzisterne runden dieses Angebot gelungen ab.

Überzeugen Sie sich bei einem Termin vor Ort von dieser einmaligen Immobilie.



# AUSSTATTUNG

- ▶ Abstellraum
- ▶ Badewanne
- ▶ Dusche
- ▶ Fußbodenheizung
- ▶ Gäste-WC
- ▶ Keller
- ▶ Tageslichtbad
- ▶ Terrasse

- 567m<sup>2</sup> Grundstück
- 6 Zimmer
- ca. 187m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Stellplätze
- Schuppen
- Parkett
- EBK
- 2 Bäder plus Gäste WC
- Große Terrasse
- Regenwasserzisterne
- Solarunterstützung für Warmwasser

# IMPRESSIONEN



Gartenansicht



Wohn-Essbereich



Küche



Terrasse

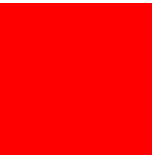


Elternbad DG



Ansicht

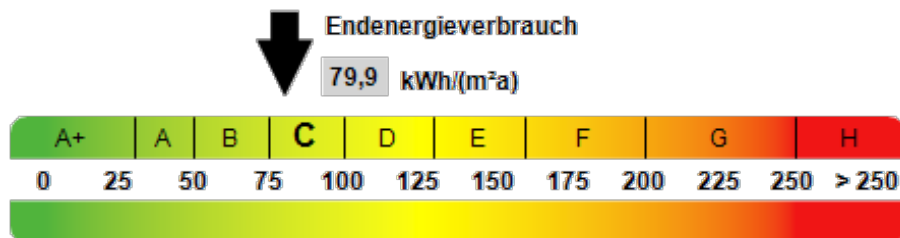




Büdingen – ein Ort für die Familie – eingebettet im Seemental, umgeben von schönen Wäldern, Äckern und Wiesen. In Büdingen können Sie die Dinge wunderbar auch ohne Auto erledigen. Eine gute Infrastruktur und reichlich Einzelhandelsgeschäfte machen dies möglich. Über Krankenhaus bis hin zu den verschiedensten Fachärzten sind Sie wunderbar versorgt. Kindergarten Grundschule, Gymnasium sind im Ort ebenso vorhanden.

Das Angebot an Freizeiteinrichtungen, darunter das Freibad in Büdingen, das Büdinger Schloss, die schöne Altstadt, ein Wildpark und diverse Museen, laden zum Erkunden und Erholen ein. Die verkehrsgünstige Lage in der Nähe der A45 macht Büdingen zu einem attraktiven Wohnort. Auch die Anbindung an die Bahnstrecke Gießen-Gelnhausen ist für Pendler interessant, sowie das gute Busnetz.

# ENERGIEAUSWEIS



Hauptenergieträger	Gas
Energieausweis	verbrauchsorientiert
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	79,90 kWh/(m²·a)
Energieausweis Ausstellungsdatum	03.09.2025
Gültig bis	02.09.2035
Baujahr Gebäude laut Energieausweis	2013
Energieausweisklasse	C

# ANSPRECHPARTNER

## Oliver Soll

Naspa Immobilien GmbH

📍 Zorbachstr. 1  
60435 Frankfurt am Main

☎ 0611 36486988

✉ frankfurt@naspaimmobilien.de



## RECHTSHINWEIS

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen daher keine Haftung. Für weitere Fragen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir übernehmen insbesondere keine Haftung für Baujahresangabe, die wir nicht durch eindeutige Angaben aus der Bauakte belegen konnten. Wir übernehmen ferner keine Haftung für die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche oder zur Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche. Diese haben wir nicht durch eigenes Wohnflächenaufmaß kontrolliert. Auch der Energieausweis ist uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt worden.



# NOTIZEN

[illegible]

Besuchen Sie uns auch online:

[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de) 

[www.facebook.com/meinenaspa](https://www.facebook.com/meinenaspa) 

[www.instagram.com/naspaimmobilien](https://www.instagram.com/naspaimmobilien) 

