

Büttelborn / Worfelden

# Attraktives Grundstück mit Projektierung in gepflegter Wohnlage

Objektnummer: 25223004



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

**KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.300 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25223004 - 64572 Büttelborn / Worfelden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25223004 - 64572 Büttelborn / Worfelden

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                          |
|--------------|----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25223004 | Kaufpreis | 1.090.000 EUR                                                            |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                               |
|              |          | Provision | Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Objektnummer: 25223004 - 64572 Büttelborn / Worfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25223004 - 64572 Büttelborn / Worfelden

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ca. 1.300 qm großes Grundstück in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage. Für das Grundstück liegt bereits eine genehmigte Projektierung für den Bau eines freistehenden Mehrfamilienhauses mit 16 barrierefrei zugänglichen Wohnungen und ca. 1.230 qm Wohnfläche vor. Das Gebäude umfasst zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss und wird mit einem modernen Flachdach ausgestattet. Die lichte Raumhöhe von 2,60 Metern ( nach Putzabzug ) sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Der Energiestandard entspricht KfW 55 EE, wobei die Wärmeversorgung über eine umweltfreundliche Luft - Wasser - Wärmepumpe erfolgt. Für die Bewohner stehen eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen sowie 5 zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung. Der zentral gelegene Haupteingang bietet Zugang zu beiden Gebäudeteilen, die durch einen Aufzug verbunden sind, der sämtliche Stockwerke, einschließlich Keller und Tiefgarage, erschließt. Die Wohnungen wurden mit besonderem Fokus auf Barrierefreiheit gestaltet, um den Ansprüchen eines modernen Wohnkonzepts gerecht zu werden. Dieses durchdachte Bauprojekt fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet ideale Voraussetzungen für modernes und komfortables Wohnen. WICHTIG: Für das Grundstück wurde eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus auf einer Tiefgarage mit 16 Wohneinheiten erwirkt. Der notwendige Wärmeschutznachweis, als auch der Schallschutznachweis liegen vor. Ein Bodengutachten wurde erstellt.

Objektnummer: 25223004 - 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 selbst oder in naher Umgebung und 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 Golfspieler 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: 25223004 - 64572 Büttelborn / Worfelden

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25223004 - 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](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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