Objektnummer 1010 (1/1010)

Großzügiges Einfamilienhaus in Butzbach-Nieder-Weisel mit viel Platz und Potenzial

Eckdaten

Kaufpreis	***395.000,00 €***
Provision	***3 % des Kaufpreises (zzgl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.***
Wohnfläche	***224,2 m²***
Grundstücksfläche	***470,0 m²***
Anzahl Zimmer	***5,0***
Anzahl Schlafzimmer	***5,0***
Anzahl Badezimmer	***2,0***
Baujahr	***1966***
Zustand	***Gepflegt***

Bad	*Dusche, Wanne*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen, Laminat*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Garage*
Wasch / Trockenraum	
Wintergarten	
Dachform	*Satteldach*
Bauweise	*Massiv*
Dachboden	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*26.03.2035*
Energiebedarf	*306,87*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*H*
Baujahr	*2009*
Ausstelldatum	*27.03.2025*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Butzbach Nieder-Weisel liegt nur einige Minuten von der A5 und A45 entfernt. Durch seine optimalen verkehrstechnischen Anbindungen und seiner wirtschafts- und familienfreundlichen Kommunalpolitik hat sich Butzbach in der Region Mittelhessen zu einem attraktivem Gewerbe- und Wohnstandort entwickelt. Es befinden sich zahlreiche Supermärkte und Fachgeschäfte vor Ort. Butzbach verfügt außerdem über ein Schwimmbad, Kino und viele Bars, Cafés und Restaurants. Viele Kindergärten, Kitas, Schulen und ein Gymnasium lassen sich zu Fuß oder mit dem Bus sehr gut erreichen.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und großzügige Einfamilienhaus in Butzbach-Nieder-Weisel steht auf einem 470 qm großen Grundstück und wurde ursprünglich 1927 erbaut, mit Erweiterungen in den Jahren 1966 und 1989. Auf ca. 224,23 qm Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet die Immobilie insgesamt fünf Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder. Der weitläufige Hof mit Pergola lädt zum Verweilen ein und kann teilweise als PKW-Abstellfläche genutzt werden. Zudem gibt es eine Garage mit direktem Zugang zum Haus und Hof.

Ausstattung

Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin, ein Esszimmer, eine großzügige Küche mit hochwertiger Einbauküche und Kochinsel, ausgestattet mit einem luxuriösen Falcon Range Cooker. Außerdem gibt es ein Gästezimmer mit separatem Eingang und WC, ein kleines, derzeit als Garderobe genutztes Zimmer, das auch als Arbeitszimmer dienen kann, sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche. Ein zusätzlicher Kaltkeller für Vorräte ist ebenfalls vorhanden. Vom Erdgeschoss aus gelangt man direkt auf den Hof, der sich ideal für gesellige Mahlzeiten im Freien eignet.
Das Obergeschoss bietet vier geräumige Schlafzimmer, eines davon mit Kaminofen, zwei Balkone und ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne. Der große Dachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial. Im Keller befinden sich eine moderne Gastherme sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Beide Eingangstüren sind einbruchsicher.

Sonstiges

Bereits durchgeführte Sanierungen:
• 2014: Badezimmer im Erdgeschoss erneuert
• 2012: Heizkörper (bis auf 4 Stück) wurden getauscht
• 2009: Gasheizung erneuert
• 2004: Elektrik erneuert, Badezimmer im Obergeschoss modernisiert, nahezu alle Heizkörper ersetzt
• 1992: Doppelverglaste Fenster (bis auf ein Schlafzimmer und das Bad im OG, diese wurden 2022 erneuert)
• 90er Jahre: Heizungsrohre in Kupfer erneuert
• 90er Jahre: Dach neu eingedeckt

Der Energieausweis wird erstellt und umgehend nachgereicht.

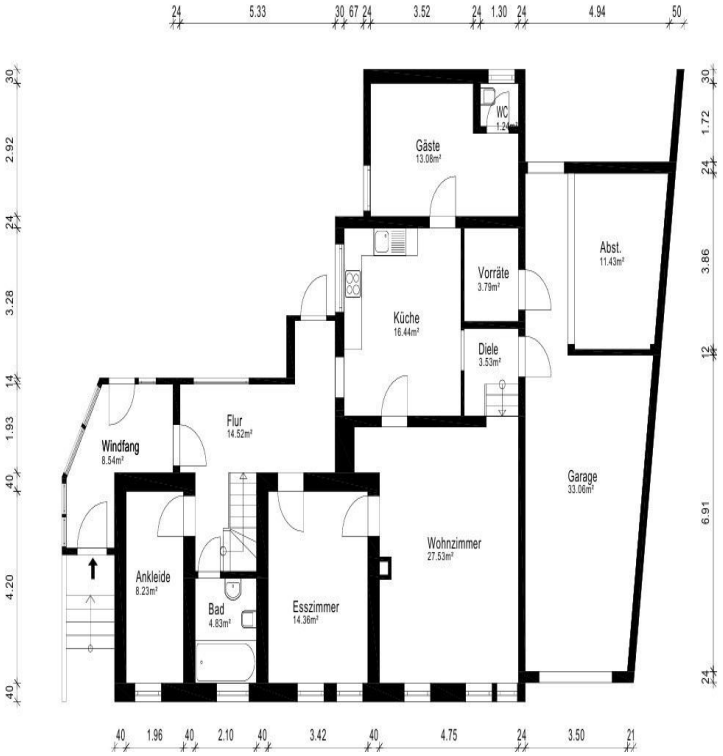
Dieses liebevoll gepflegte Haus in Butzbach-Nieder-Weisel bietet durch seine großzügige Raumaufteilung ideale Bedingungen für eine Großfamilie oder ein Mehrgenerationenwohnen. Mit ein wenig individueller Gestaltung lässt es sich sofort beziehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

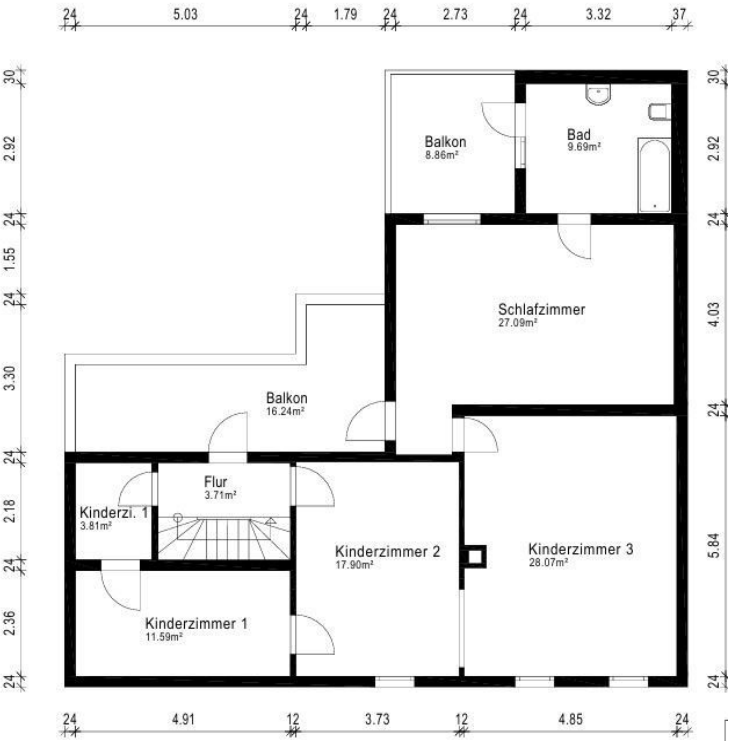
Bei Kaufobjekten ist die im Exposé ausgewiesene Courtage nach Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer zu zahlen.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Bitte beachten Sie, dass wir gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 des Geldwäschegesetzes seit 2014 verpflichtet sind, unsere Vertragspartner – einschließlich Interessenten mit Erstkontakt – zu identifizieren. Wir bitten Sie daher, uns vorab eine Kopie Ihres Personalausweises per E-Mail zukommen zu lassen oder diesen zu unserem Besichtigungstermin mitzubringen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.


WC
Gäste
13.08m²
Vorräte
3.79m²
Abst.
11.43m²
Küche
16.44m²
Diele
3.53m²
Flur
14.52m²
Windfang
8.54m²
Garage
33.06m²
Ankleide
8.23m²
Bad
4.83m²
Esszimmer
14.36m²
Wohnzimmer
27.53m²


Balkon
8.86m²
Bad
9.69m²
Schlafzimmer
27.09m²
Balkon
16.24m²
Flur
3.71m²
Kinderzi. 1
3.81m²
Kinderzimmer 2
17.90m²
Kinderzimmer 3
28.07m²
Kinderzimmer 1
11.59m²