



Objektnummer 1018 (1/1018)

## **Attraktives Einfamilienhaus im Herzen von Butzbach – Komfort und Zentralität pur!**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>299.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3% des Kaufpreises (zzgl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>118,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>54,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>198,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>

m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)

<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz,</b>
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Dachboden</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
----------------------	--------------------

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Butzbach liegt nur einige Minuten von der B3 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 charmante Einfamilienhaus mit ca. 119,38 qm Wohnfläche befindet sich in der begehrten Kernstadt von Butzbach auf einem ca. 198 qm großen Grundstück. Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung auf drei Etagen, eine sonnige Terrasse, einen kleinen Garten sowie einen Wintergarten, der zum Verweilen einlädt. Der direkte Zugang zur Garage und dem PKW-Stellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort. Fußläufig sind alle wichtigen Einrichtungen in nur 2-3 Minuten erreichbar – perfekt für Familien, Paare oder Investoren**

## Ausstattung

*Das Erdgeschoss umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich und einer modernen Einbauküche mit direktem Ausgang auf die Terrasse und den Garten. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein helles Tageslichtbad mit moderner Duschtasse sowie ein weiteres Gäste-WC. Das Dachgeschoss bietet zwei Kinderzimmer, eines davon mit Ankleidebereich, sowie ein praktisches Abstellzimmer. Im Keller sorgen eine moderne Gasheizung (2023) sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner für Komfort. Die Garage ist direkt am Haus gelegen und kann entweder durch das vordere Tor oder die Tür aus dem Garten erreicht werden; der Wintergarten liegt an der Garage und lädt zum Entspannen ein.*

## Sonstiges

*Die Immobilie wurde in den Jahren 2022 und 2023 umfassend saniert, inklusive einer neuen Gasheizung im Jahr 2023. Aktuell ist das Haus vermietet, kann aber bei Bedarf nach Vereinbarung und Absprache leer übergeben werden. Klein aber fein – dieses Haus vereint alles Wichtige auf kleinem Raum in einer unschlagbaren Lage.*

*Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von Butzbach!*

*Der Energieausweis wird nicht benötigt, da es sich hierbei um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt.*

*Die ausgewiesene Courtage wird nach Abschluss des Kaufvertrages fällig.  
Der Makler hat einen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.*















