



Objektnummer 1046

Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Butzbach-Griedel – größtenteils saniert, mit Garten und Garage

Eckdaten

Kaufpreis	349.000,00 €
Provision	3% des Kaufpreises (zzgl. 19% MwSt.) zzgl. MwSt.
Wohnfläche	105,5 m²
Nutzfläche	75,1 m²
Grundstücksfläche	654,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0

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](#)

Baujahr	1955
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.03.2036
Mit Warmwasser	false
Energiebedarf	319.9
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1995
Ausstelldatum	24.03.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Umgebung: überwiegend ruhiges Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern; umliegend Felder, Grünflächen und kurze Wege ins Zentrum. Je nach Ausrichtung teils weite Aussicht.

Anbindung: schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A5 (Frankfurt–Kassel) und A45 (Dortmund–Gießen); nächstgelegene Bahnhöfe in Butzbach und Gießen; Busverbindungen innerhalb von Griedel/Butzbach; Einkaufsmöglichkeiten, Schule/Kindergarten sowie Apotheke in der Nähe oder im Zentrum.

Infrastruktur & Lebensqualität: gute Infrastruktur, Priorität auf Familienfreundlichkeit durch vorhandene Schulen, Ärzte und Freizeitangebote in der Umgebung.

Naherholungsgebiete und Grünflächen in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz.

Objektbeschreibung

In einer ausgesprochen familienfreundlichen und ruhigen Gegend von Griedel erwartet Sie dieses Einfamilienhaus mit rund 105,5 qm Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 654 qm. Der Charme des Hauses aus dem Baujahr 1955 verbindet zeitlose Gemütlichkeit mit Potenzial zur persönlichen Modernisierung, damit Sie hier Ihre ganz individuellen Wohnträume verwirklichen können. Der Garten lädt zum Entspannen ein. Zur Immobilie gehören eine Garage und zwei Außenstellplätze, eine Werkstatt, ein Geräteraum und ein Holzlager. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten – perfekte Voraussetzungen für Familienalltag und Erholung gleichermaßen.

Ausstattung

Im Erdgeschoss finden Sie eine helle Küche mit Zugang zum Wohn- und Esszimmer, wo ein Kaminofen für behagliche Wärme und stimmungsvolle Stunden sorgt. Vom Flur gelangen Sie zu einem Tageslichtbad mit Wanne, das praktische Komfortzonen bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein WC und ein Balkon, der zum Sonne tanken einlädt.

Der Dachboden bietet vielseitige Stauraum oder die Möglichkeit eines zukünftigen Ausbaus.

Im Keller stehen drei Kellerräume als praktische Abstellflächen bereit, ergänzt durch eine Waschküche mit direktem Zugang zum Garten zum Trocknen der Wäsche.

Der Außenbereich überzeugt durch einen großen Garten mit direktem Anschluss an einen kleinen Bach –, der Ruhe und Freiheit schenkt und enormes Potenzial für individuelle Gestaltung bietet – von Funktionsbereichen wie Spiel- oder Nutzgärten bis hin zu Rückzugszonen, Terrassen oder einem kleinen Gartenteich. Die Garage, zwei davorliegende KFZ-Stellplätze, eine Werkstatt, ein Geräteraum und ein Holzlager ergänzen den Garten und schaffen ideale Voraussetzungen für Hobbyprojekte, Entspannung und Familienaktivitäten. Insgesamt sorgt die ruhige Lage und die großzügige Gartennutzung für ein besonders wohnliches Lebensgefühl.

Sonstiges

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind bereits durchgeführt:

- **Elektrik und Verteilungskasten erneuert (1988)**
- **Kunststofffenster erneuert (1995)**
- **Badezimmer inklusive Rohre erneuert (1995)**
- **Heizkörper und Heizungsrohre erneuert (1995)**
- **Eingangstür erneuert (2013)**
- **Heizung (Gasbrennwert) erneuert (2020)**

Die Immobilie benötigt eine Modernisierung bzw. Auffrischung, befindet sich jedoch in gepflegtem Zustand und erfordert keine umfassende Sanierung.

Neugierig geworden? Das können wir verstehen! Ihr potenzielles neues Zuhause wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin – denn dieses Haus ist vielleicht schon bald Ihres!

Hinweis zur Courtage und Identifikation:

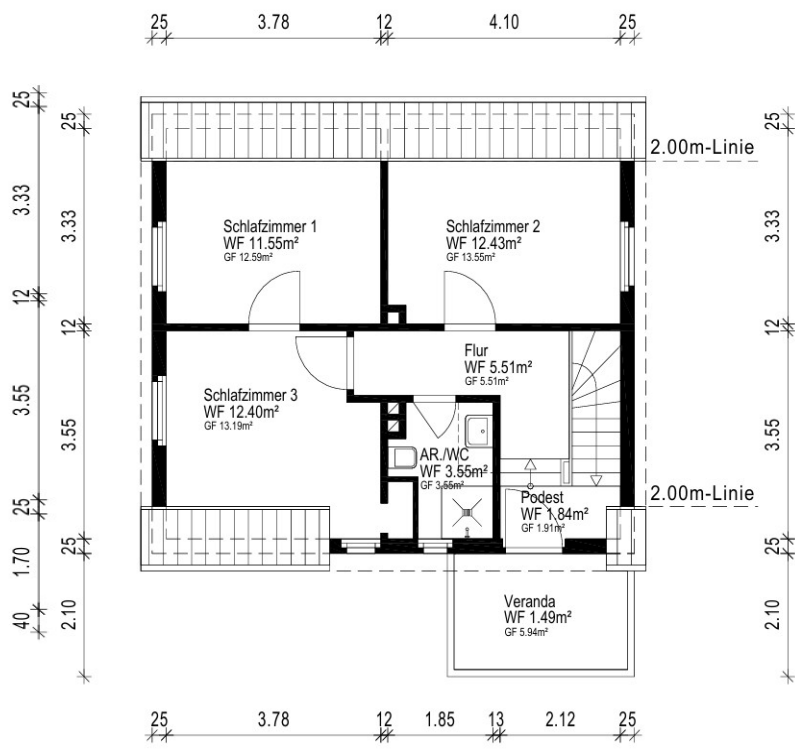
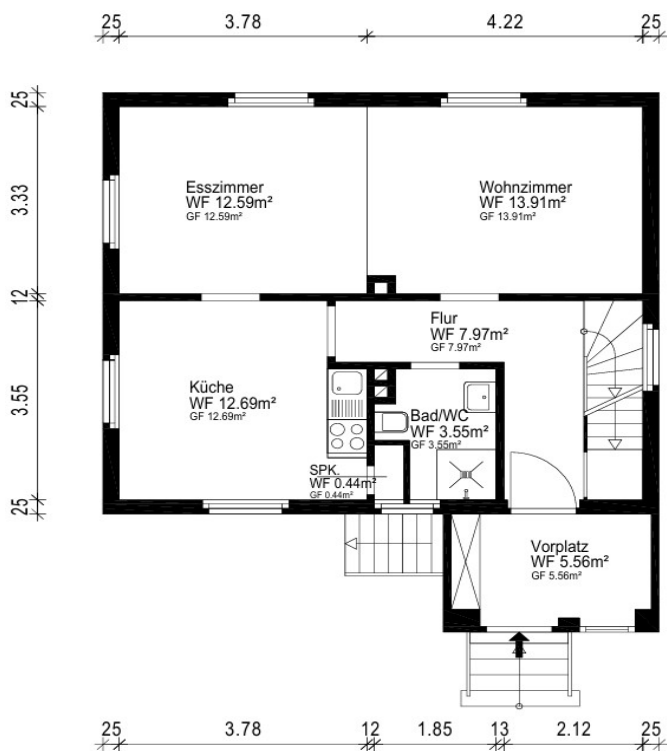
Bei Kaufobjekten ist die im Exposé ausgewiesene Courtage nach Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer zu zahlen. Der Makler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe geschlossen.

Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz sind wir seit 2014 verpflichtet, unsere Vertragspartner (einschließlich Interessenten im Erstkontakt) zu identifizieren. Bitte senden Sie uns daher vorab eine Kopie Ihres Personalausweises per Email zu oder bringen Sie diese zum Besichtigungstermin mit.

Danke für Ihr Verständnis.







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](#)

