



Zweifamilienhaus in sehr ruhiger Wohnlage – mit unverbaubarem Blick auf den Hausberg

Bahnhofsallee 48c, 35510 Butzbach

Wohnfläche	267 m ²
Wohnung Erdgeschoss	140 m ²
Wohnung Dachgeschoss	127 m ²
1 Garage 2 Stellplätze	
Grundstücksfläche	500 m ²
Kaufpreis	405.000 €
3 Kfz-Stellplätze	15.000 €
Käufer-Courtage	5,95 % des Kaufpreises.

Inhalt

- Eckdaten zur Immobilie
- Objektbeschreibung
- Ausstattung
- Lagebeschreibung
- Impressionen / Bilder
- Grundrisse
- Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen
- Handel & Wandel Immobilien: Wir stellen uns vor
- Auszug aus unserem Leistungsspektrum

Eckdaten zur Immobilie

Immobilientyp	Zweifamilienhaus
Adresse	35510 Butzbach, Bahnhofsallee 48c
Anzahl der Wohneinheiten	2 Wohnungen geteilt nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Wohnung EG	Wohnfläche 140 m ²
Wohnung OG	Wohnfläche 127 m ²
Pkw-Stellplätze	1 Garage, 2 Stellplätze
Grundstücksfläche	500 m ²
Baujahre	1980 / 1999 / 2005
Bauweise	Streif-Fertighaus
Kaufpreis	405.000 €
3 Kfz-Stellplätze	15.000 €
Provision	5,95 % incl. MwSt.

Objektbeschreibung

Sie wünschen sich viele Platz für Ihre Familie? Sie wollen im Grünen wohnen und trotzdem Ihren Arbeitsplatz unkompliziert wahlweise mit der Bahn oder mit dem Auto erreichen? Vielleicht suchen Sie ja auch ein Haus für zwei Generationen oder wollen mit zwei Familien separat und doch zusammen wohnen? Oder Sie wollen zur Finanzierung des Objekts einen Teil des Hauses vermieten?

Dann ist dieses Haus das Richtige für Sie! Ein Haus mit vielen Möglichkeiten!

Dieses Haus hat zwei abgeschlossene Wohnungen, jeweils eine im Erd- und eine im Dachgeschoss. Die Wohneinheiten sind als separate Einheiten nach WEG geteilt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie, nach dem großzügigen Windfang mit Gäste-Toilette ein helles Esszimmer, das Zentrum des Familienlebens. Hier wird gegessen, geredet, gefeiert - einfach gelebt. Direkt dahinter liegt der geräumige Wohnbereich mit Terrasse. Küche und Hauswirtschaftsraum grenzen direkt an das Esszimmer an.

Ein kleiner Flur rechts vom Esszimmer erschließt den Schlaftrakt mit 3 Schlafzimmern und 2 Bädern. Die Erdgeschoss-Wohnung hat 140 m² Wohnfläche.

Das Dachgeschoss hat eine ähnliche Aufteilung - nur hat diese Wohnung Anteile mit Dachschrägen. Statt der Terrasse bietet eine westlich ausgerichteten Balkon Platz zum Durchatmen am Abend mit schönem Blick auf den Taunus.

Die Dachgeschoss-Wohnung bietet 126 m² Wohnfläche.

Objektbeschreibung

Zum Haus gehören zwei Kfz-Stellplätze und eine Garage.

Dieses schöne Haus steht auf einem Grundstück mit zwei weiteren Häusern und ist nach WEG geteilt. Zum Haus gehört ein romantischer Garten von ca. 500 m².

.

Ausstattung

- Bei diesem Haus handelt es sich um ein Streif-Fertighaus aus dem Jahr 1980. 1999 wurde das Haus um das Wohnzimmer erweitert, das Obergeschoss aufgestockt und der Treppenturm angefügt. 2005 zog das Haus nach Butzbach-Ostheim um und wurde dort neu errichtet. Das Haus ist nicht unterkellert.
- Das Haus wird durch eine Gaszentralheizung (2005) beheizt; das Erdgeschoss hat eine Fußbodenheizung, das Dachgeschoss ist mit Radiatoren ausgestattet.
- Alle Bäder und die Sanitärinstallation stammt aus dem Jahr 2005.
- Die dunkel gestrichenen Holzfenster haben isolierverglaste Scheiben aus dem Jahr 2005. Alle Fenster sind mit Rollläden versehen. Im Dach sind hochwertige Velux-Fenster verarbeitet.
- Im Erdgeschoss sind die Böden in der Diele, im Wohnbereich, Küche, Hauswirtschaftsraum, im Flur und in den Bädern gefliest. In den Schlafräumen liegt Teppichboden. In den Wohnräumen des Dachgeschosses liegt Teppichboden; gefliest ist der Windfang, das Gäste-WC und das Bad.
- Der Erdgeschoss-Wohnung hat eine Terrasse, die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen Balkon.
- Der malerische Garten grenzt direkt an das Feld, dort ist ein kleiner Gartenteich angelegt.

Lagebeschreibung

- Dieses schöne Anwesen liegt sehr ruhig direkt am Feldrand in Butzbach-Ostheim, einem Ortsteil von Butzbach, bekannt durch die Apfelweinkelterei Müller. Es hat einen unverbaubaren Blick auf den Hausberg.
- Von hieraus haben Sie eine außergewöhnlich gute Verkehrsanbindung nach Frankfurt, Gießen oder Marburg.
- Entweder fahren Sie Auto und nutzen die nur 5 Minuten entfernte Auffahrt zur A5 oder Sie setzen sich ganz bequem direkt „vor der Haustür“ in den Zug und sind in 40 Minuten am Hauptbahnhof Frankfurt/M. ganz ohne in Ihr Auto zu steigen, direkt von Ostheim aus!
- In wenigen Minuten sind Sie, mit dem Auto oder mit Bussen im Nahverkehr, in der Butzbacher Innenstadt. Die Haltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück.
- Butzbach selbst gilt als strukturstark. Schulen aller Stufen, Ärzte, diverse Einkaufsmöglichkeiten und alles für den täglichen Bedarf finden Sie dort.
- Zudem liegt Butzbach sehr verkehrsgünstig. Es bestehen Anbindungen an die A5, A45 und die B3. Auch mit dem Zug gelangen Sie in Kürze nach Frankfurt, Friedberg, Bad Nauheim oder Gießen.

Bilder Außenansichten



Ansicht aus Westen



Ansicht vom Garten



Terrasse und Balkon

Bilder Erdgeschoss



Blick von Diele in
Wohnräume



Ess- und Wohnraum



Wohnraum mit Blick
auf die Terrasse



Küche

Bilder Erdgeschoss



Duschbad



Wannenbad

Eltern-Schlafzimmer



Schlafzimmer

Bilder Dachgeschoss



Eingangsbereich



Gäste-WC



Wohnraum
Blick auf den Balkon

Küche und HWR



Wannenbad



Lageplan / Informationen zum Grundstück



Gemeinde Butzbach
Gemarkung Ostheim
Bahnhofsallee 48
Flur 002
Flurstück 00016 / 006
Amtliche Fläche 1318 m²
Flurstück 00012/001
Amtliche Fläche 253 m²
Flurstück 0002/005
Amtliche Fläche 48 m²

Grundstücksfläche gesamt 1619 m²

Grundriss Erdgeschoss



Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss **140,26 qm**

Wohnen	29,72 qm
Essen	22,69 qm
Küche	12,16 qm
Hauswirtschaftsraum	6,24 qm
Abstellkammer	0,99 qm
Windfang	6,25 qm
Gäste-WC	2,64 qm
Bad	6,03 qm
Dusche / WC	4,38 qm
Kind 1	13,66 qm
Kind 2	10,73 qm
Eltern	16,41 qm
Flur	5,41 qm
Terrasse	1,43 m x 4,14 m x 0,5 2,95 qm

Nutzfläche Erdgeschoss **21,62 qm**

Grundriss Dachgeschoss



Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss

121,63 qm

Wohnen	24,59 qm
Küche	16,58 qm
Essen	18,78 qm
Hauswirtschaftsraum	12,75 qm
Schlafen	16,10 qm
Ankleide	9,00 qm
Abstellraum	6,54 qm
Bad	6,54 qm
Flur 2	5,18 qm
WC	1,69 qm
Flur 1	5,72 qm
Loggia	3,50 m x 1,63 m x 0,5
	2,85 qm

Nutzfläche

21,62 qm

Wir stellen uns vor

Handel & Wandel Immobilien

- ... arbeitet schwerpunktmäßig im Wetterau-, Hochtaunus- und Vogelsbergkreis
- ... wurde 2011 gegründet und ist ein eigenständiges und unabhängiges Maklerbüro.
- ... ist Mitglied im Maklerverbund  (Deutscher Immobilienberater Verband) und kann auf Immobilien und Interessenten aus dem gesamten Bundesgebiet zurückgreifen.



Ihre Ansprechpartnerin

Cornelia Zahrt

Immobilienmaklerin

Dipl.-Designerin Innenarchitektur

seit 1996 in der Immobilien-Wirtschaft
tätig berät Sie rund um Ihre Immobilie

T +49 6032 – 700 30 10

M +49 151 – 212 141 45

mail@handel-wandel.de

Auszug aus unserem Leistungsspektrum

- ✓ Ausführliche und individuelle Beratung
- ✓ Werteinschätzung und Ermittlung eines marktgerechten Verkaufspreises Ihrer Immobilie
- ✓ Individuelle und professionelle Exposé-Erstellung
- ✓ Abgleich Ihres Immobilienangebots mit unserer Kundendatenbank
- ✓ Angebot an vorgemerkte Kunden
- ✓ Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilien mit individuell abgestimmtem Marketingplan
- ✓ Bieterverfahren
- ✓ Offene Besichtigungen
- ✓ Aufstellung eines Verkaufsschildes (nach Absprache)
- ✓ Professionelle Präsentation Ihrer Immobilie
- ✓ Unterstützung bei der Vertragsvorbereitung
- ✓ Koordination des Notartermins
- ✓ Vermittlung von Finanzierungen über unsere Kooperationspartner
- ✓ Grundstücksuche / Grundstücksbörse
- ✓ Neubau nach Ihren Vorstellungen
- ✓ Sanierungen / Renovierungen aus einer Hand