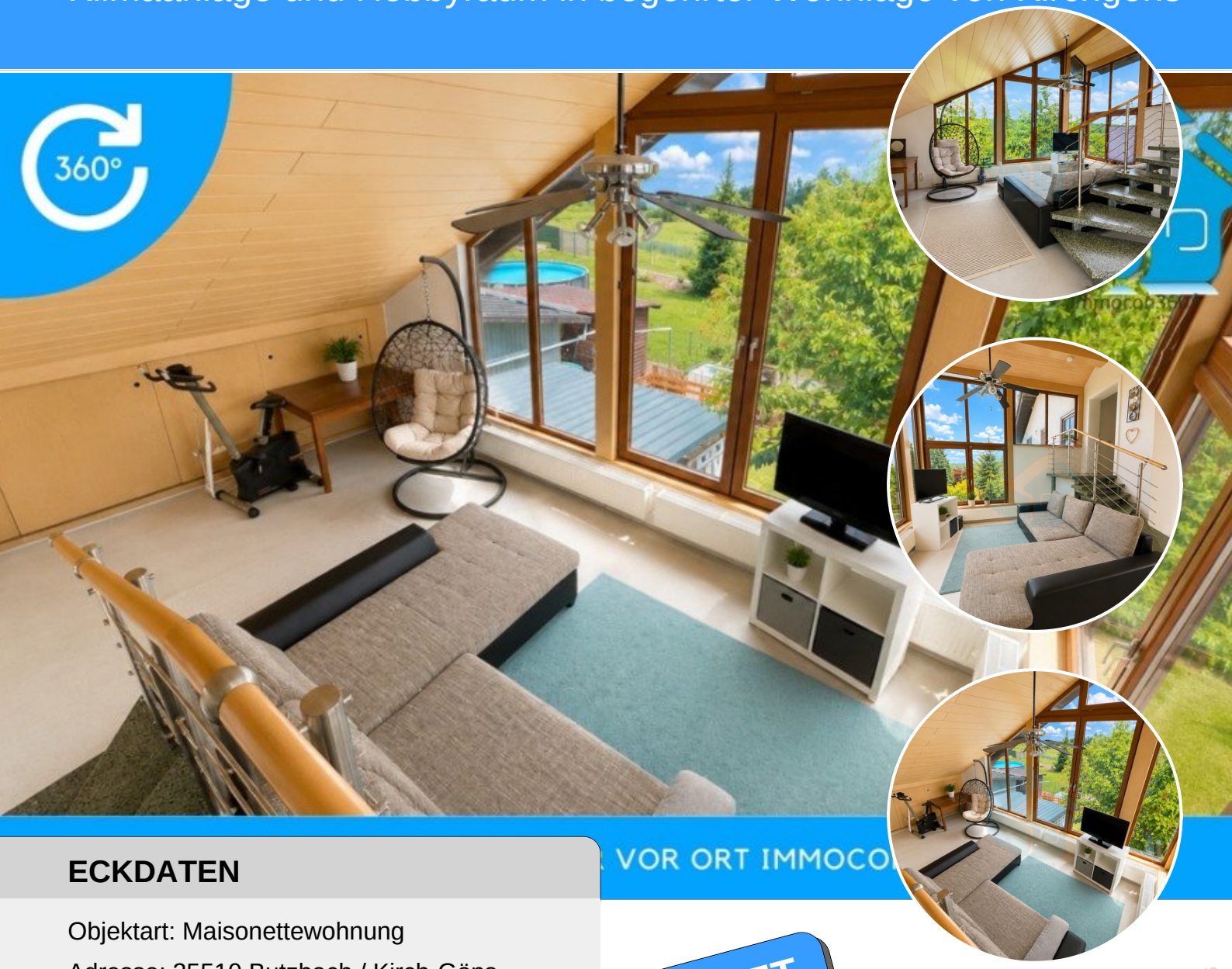
EXPOSÉ

Lichtdurchflutete Split-Level-Maisonette mit Galerie, Balkon, Klimaanlage und Hobbyraum in begehrter Wohnlage von Kirchgöns



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 35510 Butzbach / Kirch-Göns
Baujahr: 1969
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 144 m²
Nebenkosten (ca.): 350,- €
Warmmiete (ca.): 1.340,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3

VERMIETET
€ 990,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Butzbach / Kirch-Göns
> 5 Zimmer
> 144 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-018

Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	35510 Butzbach / Kirch-Göns
Baujahr	1969
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	144 m²
Kaltmiete	990,- €
Nebenkosten (ca.)	350,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.340,- €
Kaution	2.970,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	150 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2030-01-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2002
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.09.2026

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit Split-Level-Charakter bietet auf ca. 144 m² Wohnfläche ein besonderes Wohngefühl für Familien, Paare oder anspruchsvolle Mieter mit Platzbedarf.

Bereits der Eingangsbereich begeistert mit einer beeindruckenden Raumhöhe und großflächigen Fenstern, die vom Boden bis in die Spitzdecke reichen. Die offene Galerie sorgt für ein helles, luftiges Ambiente. Praktische Einbauschränke mit Schiebetüren in den Dachschrägen bieten zusätzlichen Stauraum.

Über den Flur erreichen Sie das Tageslicht-Duschbad mit WC und Waschbecken sowie das großzügige Elternschlafzimmer mit eigenem Bad en suite. Dieses verfügt über Tageslicht, eine Badewanne mit Jacuzzi-Funktion, Waschbecken und moderne Spotbeleuchtung. Zwei weitere helle Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offener Gestaltung. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Vom Wohnbereich und der Küche genießen Sie eine freundliche Atmosphäre mit viel Tageslicht. Der Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen ein.

Direkt an die Küche schließt ein praktischer Hauswirtschafts- und Vorratsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner an.

Ein besonderes Highlight ist die über eine Wendeltreppe mit zusätzlichem Hobbyraum im Spitzboden. Dieser eignet sich hervorragend als Homeoffice, Jugendbereich oder kreativer Rückzugsort.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine Klimaanlage, Glasfaseranschluss sowie die Möglichkeit zur zukünftigen Nutzung einer E-Ladestation. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Laminat, ergänzt durch Fliesen in den Sanitärbereichen.

Ein attraktives Wohnangebot mit hervorragendem Preis-Leistungs-Verhältnis. Bezugsfrei ab dem 01.09.2026.

Von telefonischen Anfragen bitten wir abzusehen! Vielen Dank!

Mindestmietdauer: 24 Monate

Ausstattung:

o Ca. 144 m² Wohnfläche
o Maisonette-Wohnung mit Split-Level-Charakter
o Offene Galerie mit beeindruckender Raumhöhe
o Großzügige Fensterfront vom Boden bis zur Spitzdecke
o Einbauschränke mit Schiebetüren im Eingangsbereich
o 4 Zimmer insgesamt
o Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
o Einbauküche vorhanden
o Balkon mit Blick ins Grüne
o Speisekammer/Hauswirtschaftsraum direkt an der Küche
o Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner
o Elternschlafzimmer mit Bad en Suite
o Tageslichtbad mit Badewanne und Jacuzzi-Funktion
o Zweites Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken
o Zwei weitere Schlafzimmer/Kinder- oder Arbeitszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Butzbach / Kirch-Göns
> 5 Zimmer
> 144 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-018

o Wendeltreppe zum Spitzboden
o Zusätzlicher Hobbyraum
o Klimaanlage
o Glasfaseranschluss
o Vorbereitung zur Nutzung einer E-Ladestation in Planung
o Überwiegend Laminatboden
o Fliesen in den Sanitär- und Flurbereichen
o Helle und lichtdurchflutete Räume
o Familienfreundlicher Grundriss
o Gepflegter Gesamtzustand
o Ruhige Wohnlage
o Bezugsfrei ab 01.09.2026

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Kirchgöns, einem gefragten Stadtteil der Stadt Butzbach. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Wohnstruktur sowie die unmittelbare Nähe zur Natur aus. Weitläufige Felder, Wiesen und Spazierwege beginnen nahezu vor der Haustür und bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung sowie für sportliche Aktivitäten im Freien.

In der Nähe befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Vereine, Sportangebote und ein aktives Gemeindeleben machen Kirchgöns besonders für Familien attraktiv. Die gewachsene Nachbarschaft und das gepflegte Wohnumfeld sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Butzbach gilt als das "Tor zum Taunus" und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A5 profitieren Pendler von einer hervorragenden Verkehrsanbindung in die gesamte Rhein-Main-Region. Die Städte Gießen, Bad Nauheim, Friedberg und Wetzlar sind innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar. Frankfurt am Main mit seinem internationalen Flughafen liegt nur etwa 35 bis 40 Fahrminuten entfernt.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Über den Bahnhof bestehen regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Frankfurt, Gießen und Mittelhessen. Dies macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders interessant.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Verkehrsanbindung, einer starken wirtschaftlichen Region und einem hohen Freizeitwert macht Kirchgöns zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort. Hier genießen Sie die Ruhe einer gewachsenen Wohnlage und profitieren gleichzeitig von der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren des Rhein-Main-Gebiets.

Sonstiges:

Gerne an Paare, Familien und Personen mit regelmäßigem Einkommen zu vermieten.

Die Vermietung erfolgt über ein strukturiertes Auswahlverfahren. Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie zunächst das Exposé sowie Zugang zur 360-Grad-Online-Besichtigung.

Bei weiterem Interesse bitten wir um Übersendung einer Selbstauskunft. Erst im weiteren Bewerbungsprozess und bei konkreter Anmietungsabsicht werden die für die Prüfung und den Abschluss eines Mietvertrages erforderlichen Unterlagen angefordert.

Personenbezogene Daten werden ausschließlich zum Zweck der Anbahnung und Durchführung eines Mietverhältnisses unter Beachtung der geltenden Datenschutzbestimmungen verarbeitet.

Objektbilder:

Eingangsbereich

Eingangsbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

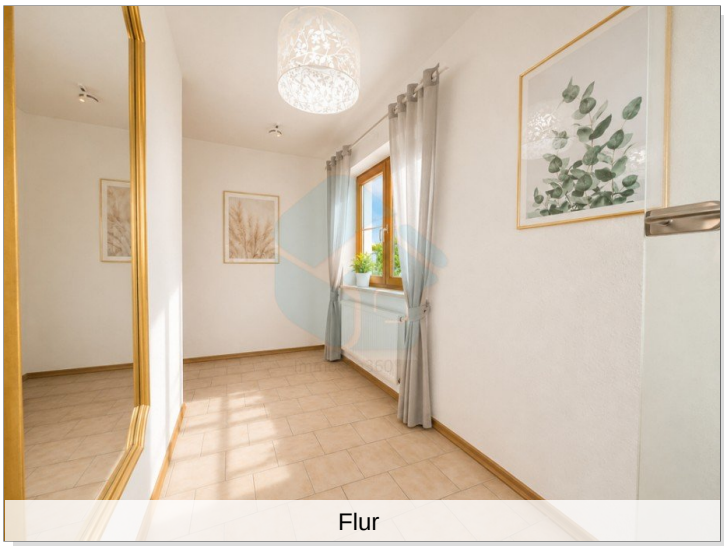
Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Butzbach / Kirch-Göns
> 5 Zimmer
> 144 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-018

Eingangsbereich

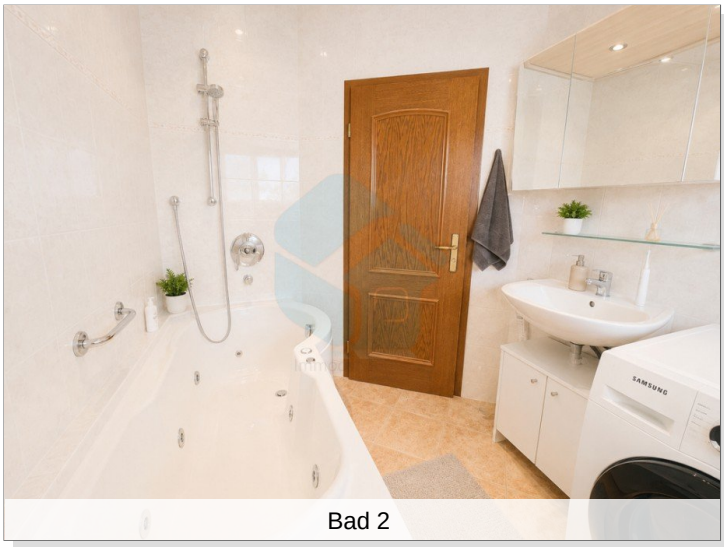
Bad 1



Flur

Schlafzimmer 1 mit Bad

Flur 2



Bad 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

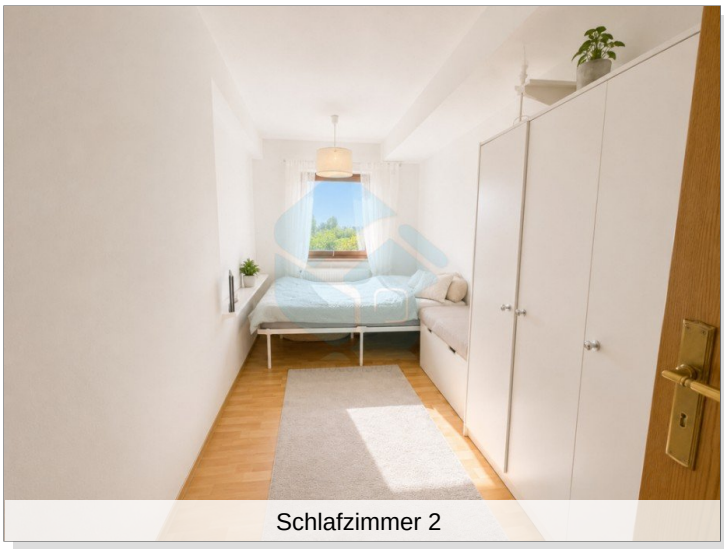
Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Butzbach / Kirch-Göns
> 5 Zimmer
> 144 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-018

Bad 2

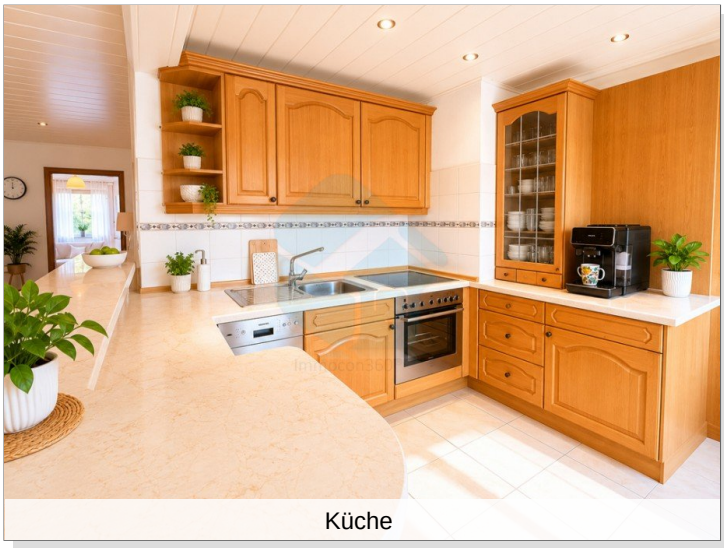
Wohn-Essbreich



Schlafzimmer 2

Wohn-Essbereich

Schlafzimmer 3



Küche

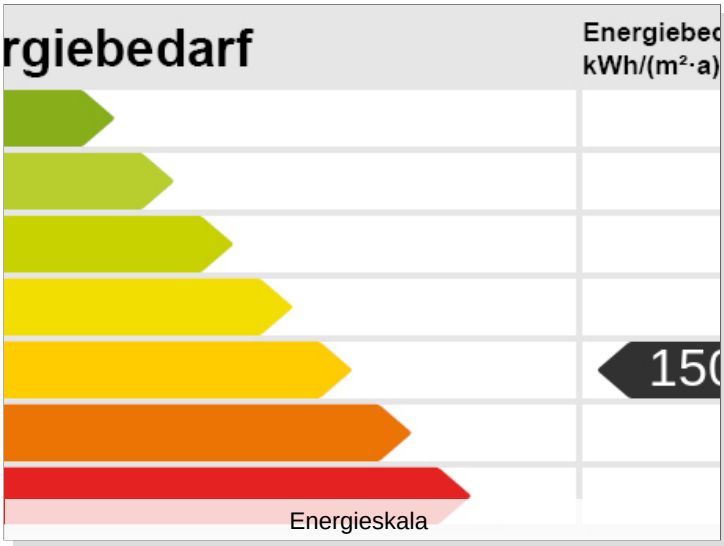
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Butzbach / Kirch-Göns
> 5 Zimmer
> 144 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-018

Küche



Energieskala

Balkon

Hauswirtschaftsraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Butzbach / Kirch-Göns
> 5 Zimmer
> 144 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-018

Ansprechpartner:

Herr Marco Orlinski

Telefon: 004915771971541
E-Mail: info@immocon360.de

Firmendaten:

Immocon360®
Griedeler Straße 2

35510 Butzbach

Tel.: +49 (0) 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 (0) 6033 - 97430 - 89
E-Mail: info@immocon360.de
Internet: www.immocon360.de

Vertretungsberechtigter (Inhaber):
Marco Orlinski

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 289462217

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Wetteraukreis, 63652 Büdingen/ Hessen erteilt . Zuständige Aufsichtsbehörde: Stadt Bad Nauheim, Öffentliche Ordnung, Parkstraße 36-38, 61231 Bad Nauheim Es wird ausgeübt: Maklertätigkeiten gem. § 34c GewO: Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume. Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Butzbach / Kirch-Göns
> 5 Zimmer
> 144 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-018

AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen
•1. Die von Immocon360® dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

•2. Immocon360® haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

•3.a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von Immocon360® nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Immocon360® oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3.b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3.c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit durch Immocon360®zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Immocon360® nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Die Aufteilung der Maklerprovision wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben ab dem 23. Dezember 2020 aufgeteilt und im Maklervertrag bzw. im Exposé ausgewiesen. Info+
Die im Exposé ausgewiesene Provision mit Provisionshinweis ist maßgebend.
Bei Vermietung von Gewerbefläche: 3,57 Mieten inkl. MwSt., zu zahlen jeweils vom Mieter.3.d) Bei einer Beauftragung vom Suchkunden(schriftlicher Suchauftrag) für ein Mietobjekt, beträgt die Provision 2,38 Nettomonatskaltmieten inkl. 19% MwSt. und ist bei Abschluss eines Mietvertrages fällig(siehe Bestellerprinzip).

•4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.
Ohne schriftliche Vollmacht sind die selbständigen Makler bei Immocon360® nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Immocon360® schriftlich genehmigt werden.

Die Firma Immocon360® und ihr Kunde sind sich darüber einig, dass Erfüllungsort und Gerichtstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz von Immocon360® in Butzbach ist.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026