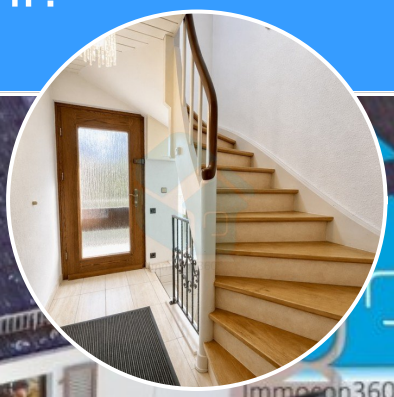
# EXPOSÉ

## Offene Besichtigung nach Voranmeldung am Samstag den 11.07.2026 von 13-14 Uhr!



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 35510 Butzbach
Baujahr: 1950
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 149 m²
Nutzfläche (ca.): 80 m²
Gesamtfläche (ca.): 140 m²
Grundstücksfläche (ca.): 502 m²
Anzahl Etagen: 3

**VERKAUFT**
**€ 429.000,-**

© 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

> Doppelhaushälfte
> Butzbach
> 7 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-015

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Doppelhaushälfte |
| Adresse | 35510 Butzbach |
| Baujahr | 1950 |
| Zimmerzahl | 7 |
| Wohnfläche (ca.) | 149 m² |
| Nutzfläche (ca.) | 80 m² |
| Gesamtfläche (ca.) | 140 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 502 m² |
| Kaufpreis | 429.000,- € |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Anzahl Garage / Stellplatz | 2 |
| Garage / Stellplatz | Anzahl 1 |
| Garage | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Endenergiebedarf | 240,12 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis gültig bis | 2036-05-03 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | G |
| Energieausweis Baujahr | 2023 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| WC | 1 |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Zustand | modernisiert |
| bezugsfrei ab | 01.07.2026 |
| Provision für Käufer | Provisionsfrei für Kaufende |

## Objektbeschreibung:

Diese solide, massiv gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1950 überzeugt mit ca. 149 m² Wohnfläche auf einem 502 m² großen, rechteckig geschnittenen Grundstück. Das Haus wurde in vielen Bereichen bereits modernisiert und bietet zugleich die Möglichkeit, verbleibende Details ganz nach den eigenen Vorstellungen zu optimieren und Ihre eigene Note zu setzen.

Das Objekt ist voll unterkellert und verfügt über drei Kellerräume, einen Heizungsraum, eine separate Toilette sowie einen praktischen Waschraum mit Außenzugang.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Eingangsbereich, ein heller Wohn- und Essbereich zur Straßenseite, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Zugang zur ca. 10 m² großen, gefliesten Terrasse und zum Garten sowie ein Tageslichtbad mit Wanne, Bidet und Waschbecken.

Das Obergeschoss bietet vier weitere Schlafzimmer, eins mit Zugang zum West-Balkon, sowie ein in den letzten Jahren modernisiertes, zeitgemäßes Badezimmer.

Das Dachgeschoss ist bereits weitgehend gedämmt und eröffnet mit ca. 30 m² zusätzlicher Fläche attraktives Ausbaupotenzial, beispielsweise für ein großzügiges Studiozimmer.

Die Ausstattung umfasst überwiegend Laminatböden. Eine moderne Gasheizung (Buderus, Baujahr 2023) sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Die Versorgungsleitungen wurden überwiegend in den letzten Jahren ebenfalls modernisiert.

Zum Grundstück gehört eine rückwärtige Zufahrt zu einer Garage mit zusätzlichem Stellplatz.

Dank der großzügigen Raumaufteilung eignet sich das Haus ideal für Familien mit bis zu drei Kindern oder auch für Mehrgenerationenwohnen. Ebenso ist eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten denkbar.

Ein attraktives Zuhause mit viel Platz, solider Basis und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

## Ausstattung:

- 5 Schlafzimmer
- Keller
- Garten
- Garage
- Außenstellplatz vor Garage
- Terrasse
- Balkon (2011)
- ausbaufähiges Dachgeschoss
- Heizkörper (2018)

© 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

> Doppelhaushälfte
> Butzbach
> 7 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-015

- teilmodernisierte Fenster (2025)
- Bad (2019)
- Gas-Heizung (2023)
- Glasfaseranschluss

## Lagebeschreibung:

Mikrolage:
Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Butzbach, in einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit gepflegten Gärten und angenehmer Nachbarschaftsstruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Spazier- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Butzbach mit ihrem charmanten Marktplatz ist schnell erreichbar und bietet zusätzliche Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten.

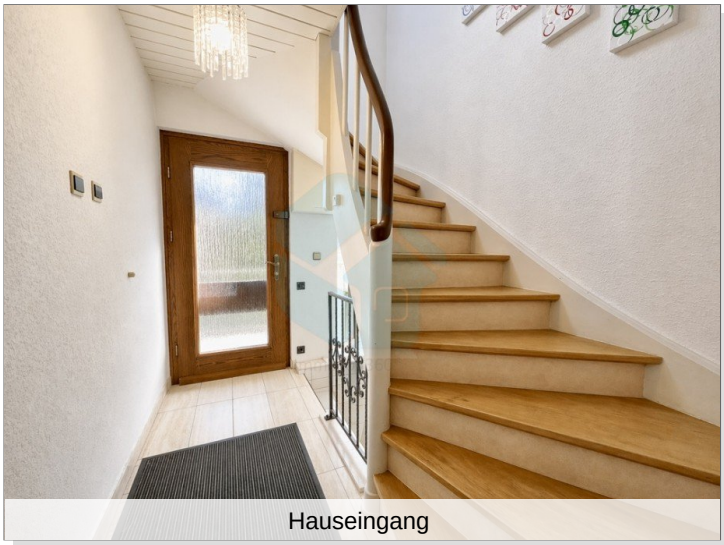
Makrolage:
Butzbach liegt im attraktiven Wetteraukreis und profitiert von einer hervorragenden Anbindung an die Rhein-Main-Region. Über die nahegelegene Autobahn A5 erreichen Sie die Metropole Frankfurt am Main in ca. 30 Minuten. Auch Gießen und Bad Nauheim sind schnell erreichbar. Der Bahnhof Butzbach bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Die Kombination aus naturnahem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der wirtschaftsstarken Ballungszentren macht den Standort besonders attraktiv - sowohl für Pendler als auch für Familien.

## Sonstiges:

Kontaktieren Sie uns per Email. Vielen Dank!
Von telefonischen Anfragen zur Besichtigung vor Ort bitten wir abzusehen.
Bitte nutzen Sie für den Erstkontakt das Anfrageformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten! Vielen Dank!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf den Informationen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Objektbilder:



Hauseingang

Hauseingang Ansicht 2

Flur Erdgeschoss

© 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

> Doppelhaushälfte
> Butzbach
> 7 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-015

Wohn-Essbereich Erdgeschoss

Wohnzimmer Erdgeschoss Ansicht 2

Essbereich Erdgeschoss

Badezimmer Erdgeschoss

Wohnzimmer Erdgeschoss

Schlafzimmer 1 Erdgeschoss

© 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

> Doppelhaushälfte
> Butzbach
> 7 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-015

Küche Erdgeschoss

Treppenhaus Obergeschoss

Küche Erdgeschoss Ansicht 2

Eingang zum Obergeschoss

Flur Obergeschoss

Flur Obergeschoss

© 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

> Doppelhaushälfte
> Butzbach
> 7 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-015

Schlafzimmer 1 OBergeschoss

Badezimmer 2

Schlafzimmer 2 rechts Obergeschoss

Schlafzimmer 3 links 1

Flur Obergeschoss

Schlafzimmer 4 Obergeschoss

© 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

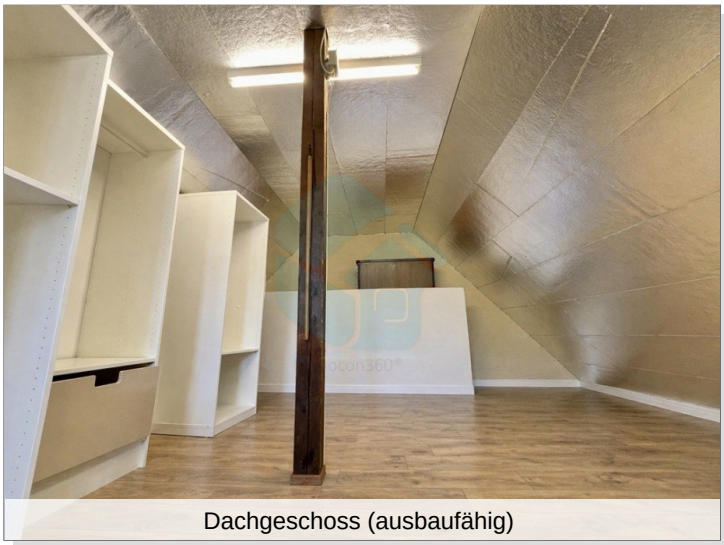
> Doppelhaushälfte
> Butzbach
> 7 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-015

Balkon Obergeschoss

Heizungsraum

Gartenansicht vom Balkon

Heizungsraum



Dachgeschoss (ausbaufähig)

Garagenansicht (Ansicht hinten/Garten)

© 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

> Doppelhaushälfte
> Butzbach
> 7 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-015

Flur Keller

Keller 2

Keller 1

Keller mit Toilette

Waschraum mit Außentür

Gartenansicht 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

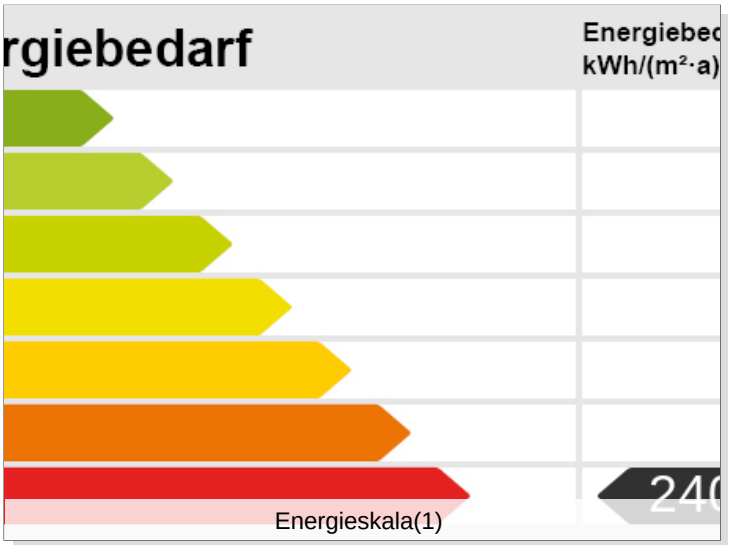
Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Butzbach
> 7 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-015

Gartenansicht hinten

Garagenansicht




Energieskala(1)

© 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

> Doppelhaushälfte
> Butzbach
> 7 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-015

**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

> Doppelhaushälfte
> Butzbach
> 7 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-015

**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

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