EXPOSÉ

Schönes EFH im Bungalowstil mit ELW und Garage in Butzbach Pohl-Göns!



ECKDATEN

Objektart: Bungalow
Adresse: 35510 Butzbach / Pohl-Göns
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 240 m²
Nutzfläche (ca.): 90 m²
Gesamtfläche (ca.): 240 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.500 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €

Kaltmiete € 2.100,-

© 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

> Bungalow
> Butzbach / Pohl-Göns
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-031



Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	35510 Butzbach / Pohl-Göns, Gambacher Weg 9
Baujahr	1972
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	240 m²
Nutzfläche (ca.)	90 m²
Gesamtfläche (ca.)	240 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.500 m²
Kaltmiete	2.100,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	2.300,- €
Kaution	6.300,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	3
Garage / Stellplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	160,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-11-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	01.01.2027

© 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

> Bungalow
> Butzbach / Pohl-Göns
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-031



Objektbeschreibung:

Morgens den Kaffee auf dem Balkon genießen, gemeinsam auf der Terrasse essen und den Kindern beim Spielen im Garten zusehen: Dieser massiv erbaute Hangbungalow von 1972 bietet auf ca. 1.500 m² Grundstück viel Platz für ein lebendiges Familienleben. 2018 wurde das Haus umfangreich modernisiert: Fenster wurden erneuert, sämtliche Räume renoviert und Bodenbeläge erneuert bzw. aufgearbeitet.

Schon der großzügige, helle Eingangsbereich heißt Sie willkommen. Die Hauptwohnebene bietet einen ebenerdigen Übergang zum Garten. Die geräumige Küche mit Balkonzugang wartet auf Ihre eigene Kücheneinrichtung. Im Esszimmer verbinden Schiebetüren den Innenbereich mit Terrasse und Garten - ein schöner Rahmen für lange Sommerabende und gemeinsame Stunden. Das angrenzende, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit aufgearbeitetem Parkett lädt dazu ein, den Tag gemütlich ausklingen zu lassen.

Das besonders große Schlafzimmer mit Parkett schenkt Raum für Ihren persönlichen Rückzugsort. Ein weiteres Schlafzimmer blickt ins Grüne. Das 2018 erneuerte Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken sowie ein Gäste-WC ergänzen die Hauptwohnung. Teilweise sind Vinylböden vorhanden.

Nähe genießen und dennoch einen eigenen Bereich haben: Die ca. 70 m² große Einliegerwohnung im Untergeschoss schafft Möglichkeiten für das Mehrgenerationenwohnen. Eine Küche ist hier bereits vorhanden. Vinylboden im Flur- und Schlafzimmerbereich und ein 2018 erneuertes Bad mit bodengleicher Dusche gehören zur Ausstattung. Kellerräume und eine geräumige Garage bieten zusätzlichen Platz. Die Heizung und eine zusätzliche Wärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung wurden 2023 verbaut.

In Butzbach-Pohl-Göns treffen dörfliches Leben und gute Anbindung zusammen. B3, A5 und A45 sowie die Bahnhöfe Kirch-Göns und Butzbach sind auch für Pendler Richtung Frankfurt und Gießen attraktiv. Eine Kita im Ort und die Grundschule im benachbarten Kirch-Göns ergänzen das familienfreundliche Umfeld.

Ausstattung:

- Parkettboden, Vinylboden
- Öl-Zentralheizung(2023) inkl. Warmwasserwärmepumpe
- dreifachverglaste Kunststofffenster (2018)
- Sanierung 2018
- großer Garten
- zwei Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Garage
- zwei Außenstellplätze
- Terrasse
- Balkon

Lagebeschreibung:

Die Immobilie am Gambacher Weg 9 liegt im Butzbacher Ortsteil Pohl-Göns. Der dörflich geprägte Stadtteil verbindet ein gewachsenes Ortsleben mit naturnaher Umgebung. Die umliegende Landschaft bietet Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung im Freien. Für Familien stehen die evangelische Kita "Sonnenschein" im Ort sowie die Gönser-Grund-Schule im benachbarten Kirch-Göns zur Verfügung.

Die Butzbacher Kernstadt ergänzt das Angebot mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung und Gastronomie. Busverbindungen stellen die Anbindung an die Kernstadt und benachbarte Ortsteile her.

Pohl-Göns gehört zur Stadt Butzbach im nördlichen Wetteraukreis. Die Lage zwischen dem Rhein-Main-Gebiet und dem Raum Gießen verbindet ländliches Wohnen mit dem Zugang zu wichtigen Wirtschafts- und Arbeitsstandorten. Über die B3 sowie die Autobahnen A5 und A45 besteht eine gute überregionale Verkehrsanbindung. Die Bahnhöfe in Kirch-Göns und Butzbach bieten Anschluss an die Main-Weser-Bahn mit Verbindungen in Richtung Gießen und Frankfurt am Main. Damit bietet der Standort auch für Berufspendler gute Voraussetzungen.

Die historische Butzbacher Altstadt mit ihrem Marktplatz, Geschäften und gastronomischen Angeboten sowie die Freizeitmöglichkeiten in Wetterau und Taunus runden die Lagequalität ab.

Sonstiges:

- die Betankung der Heizungsanlage wird vom Mieter übernommen.
- die Gartenpflege wird vom Mieter übernommen

Bitte nutzen Sie für den Erstkontakt das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten! Vielen Dank!

Objektbilder:

© 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

> Bungalow
> Butzbach / Pohl-Göns
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-031





Frontansicht



Küche



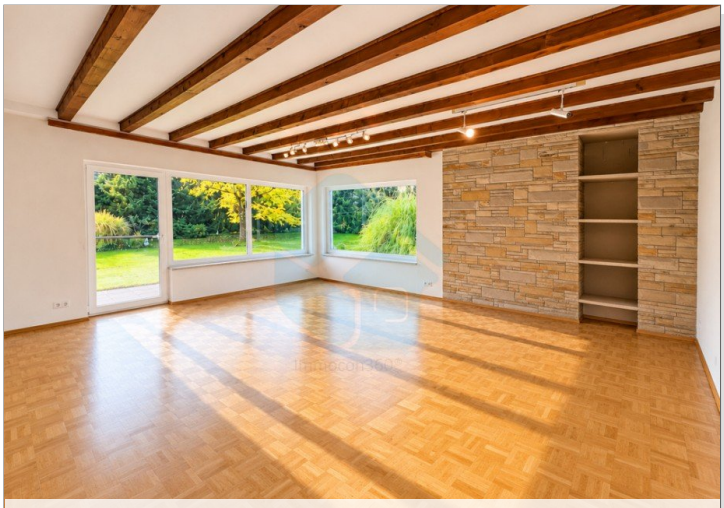
Hauseingang



Esszimmer OG



Flur OG Ansicht 2



Wohnzimmer OG

© 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

> Bungalow
> Butzbach / Pohl-Göns
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-031





Terrasse



Gartenansicht 2



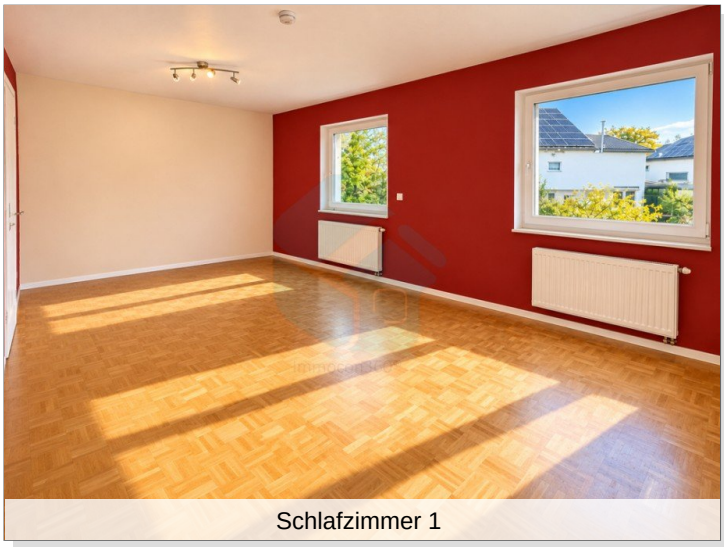
Terrasse 1



Flur OG



Gartenansicht



Schlafzimmer 1

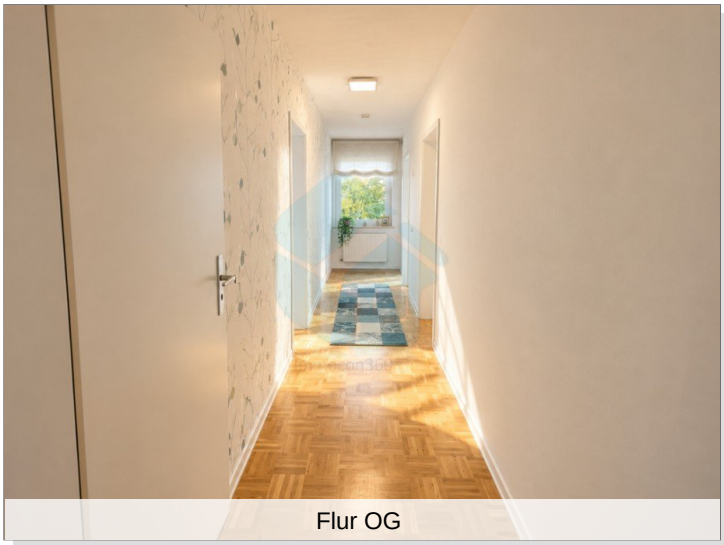
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bungalow
> Butzbach / Pohl-Göns
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-031





Flur OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer 2 OG mit Gartenblick



Flur EG Einliegerwohnung



Gäste-WC



Wohnzimmer Einliegerwohnung EG

© 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

> Bungalow
> Butzbach / Pohl-Göns
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-031





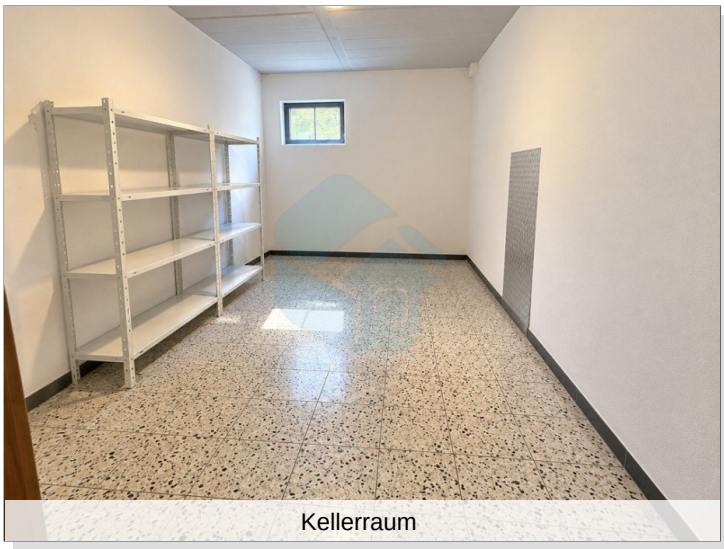
Küche Einliegerwohnung EG



Badezimmer Einliegerwohnung EG



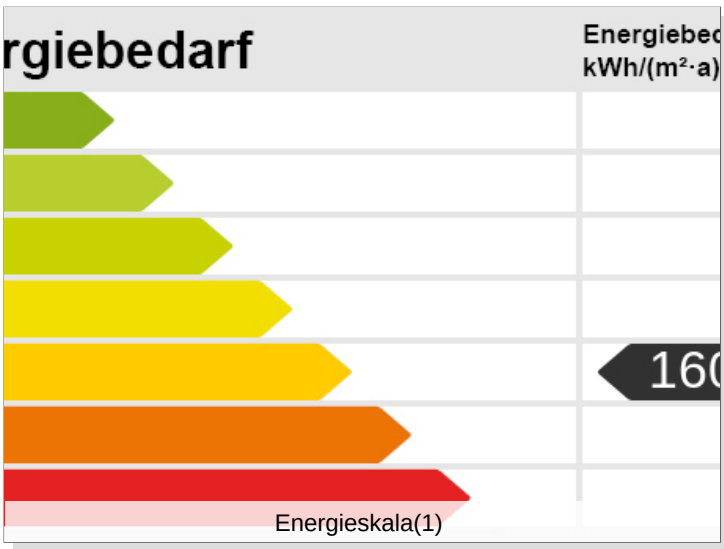
Schlafzimmer Einliegerwohnung EG



Kellerraum



Badezimmer Einliegerwohnung EG



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

> Bungalow
> Butzbach / Pohl-Göns
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-031



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

> Bungalow
> Butzbach / Pohl-Göns
> 6 Zimmer
> 240 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-031



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