

EXPOSÉ



!TERMINE AUSGEBUCHT! Solides MFH mit Potential in 35510 Butzbach-OT!



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 35510 Butzbach / Griedel
Baujahr: 1970
Zimmerzahl: 11
Wohnfläche (ca.): 195,90 m²
Nutzfläche (ca.): 99,15 m²
Gesamtfläche (ca.): 195,90 m²
Grundstücksfläche (ca.): 503 m²
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis
€ 349.000,-**

Immocon360®

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

> Mehrfamilienhaus
> Butzbach / Griedel
> 11 Zimmer

> 195,90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-023



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	35510 Butzbach / Griedel
Baujahr	1970
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	195,90 m²
Nutzfläche (ca.)	99,15 m²
Gesamtfläche (ca.)	195,90 m²
Grundstücksfläche (ca.)	503 m²
Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	214,22 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-08-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	2009
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Provisionsfrei für Kaufende

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1970 befindet sich auf einem 503 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Butzbach-Griedel. Die Immobilie umfasst zwei großzügige Wohneinheiten sowie eine zusätzliche Einheit im Untergeschoss und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Kapitalanleger oder Eigennutzer.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 96,40 m² (ohne Terrasse) Wohnfläche mit vier Zimmern, Küche, Bad und einer Terrasse. Die Dachgeschosswohnung bietet bei nahezu identischer Raumaufteilung ca. 99,52 m² Wohnfläche sowie einen Balkon.

Im Untergeschoss befindet sich eine weitere Einheit mit einer anrechenbaren Fläche von ca. 70 m². Diese besteht aus ehemaligen Laden- und Lagerräumen und wird derzeit wohnähnlich genutzt. Die Nutzung als Wohnung ist nach aktuellem Kenntnisstand baurechtlich nicht genehmigt. Eine Wohnnutzung bedarf gegebenenfalls einer Genehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Alternativ kann die Fläche weiterhin gewerblich bzw. entsprechend ihrer genehmigten Nutzung verwendet werden.

Das Gebäude verfügt über eine Garage, eine Hofeinfahrt sowie einen Garten hinter dem Haus. Die Kunststofffenster wurden ca. 2006 erneuert, die Viessmann-Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2009. Die Bäder wurden ca. Anfang der 2000er Jahre modernisiert.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet ideale Voraussetzungen, um sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig aufzuwerten.

Ausstattung:

- * Massiv errichtetes Mehrparteienhaus (Baujahr 1970)
- * Grundstücksgröße ca. 503 m²
- * Drei Nutzungseinheiten
- * Erdgeschosswohnung mit ca. 96,40 m², vier Zimmern und Terrasse
- * Dachgeschosswohnung mit ca. 99,52 m², vier Zimmern und Balkon
- * Untergeschosseinheit mit ca. 70 m² anrechenbarer Fläche (derzeit wohnähnlich genutzt)
- * Garage
- * Hofeinfahrt
- * Garten hinter dem Gebäude
- * Kunststofffenster aus ca. 2006
- * Viessmann-Gaszentralheizung aus ca. 2009
- * Bäder Anfang der 2000er Jahre modernisiert
- * Parkettboden im Erdgeschoss
- * Laminatboden im Dachgeschoss
- * Laminatboden in der Untergeschosseinheit
- * Fliesen in Küchen und Bädern
- * Elektrik überwiegend aus dem Baujahr
- * Verputzte und gestrichene Außenfassade
- * Ruhige Wohnlage im Butzbacher Ortsteil Griedel

Mieteinnahmen p.M.: 1.636 EUR / p.a. 19.632 EUR mit Potential

****Hinweis:**** Die Untergeschosseinheit wird derzeit wohnähnlich genutzt. Eine baurechtliche Genehmigung als Ladenfläche liegt vor.

- > Mehrfamilienhaus
- > Butzbach / Griedel
- > 11 Zimmer

- > 195,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-023



Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Straße im beliebten Butzbacher Ortsteil Griedel. Das Wohnumfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern und bietet eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre.

Griedel verfügt über einen Kindergarten, Vereine sowie eine gute Anbindung an die Kernstadt Butzbach. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Gastronomie und zahlreiche Dienstleistungen sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Die Stadt Butzbach bietet eine hervorragende Infrastruktur und liegt verkehrsgünstig zwischen Frankfurt am Main und Gießen. Über die nahegelegene Autobahn A5 sowie die Bundesstraße B3 sind die reizvolle Landschaft der Wetterau mit Feldern, Wäldern und Rad- bzw. Wanderwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Dadurch verbindet der Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Region.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

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:



Frontansicht Haus



Hofeinfahrt



Hauseingang

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Butzbach / Griedel
- > 11 Zimmer

- > 195,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-023



Treppenhaus



Esszimmer EG



Hofeinfahrt



Küche EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer 1 EG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Butzbach / Griedel
- > 11 Zimmer

- > 195,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-023



Wohnzimmer EG



FLur Ansicht 2 DG



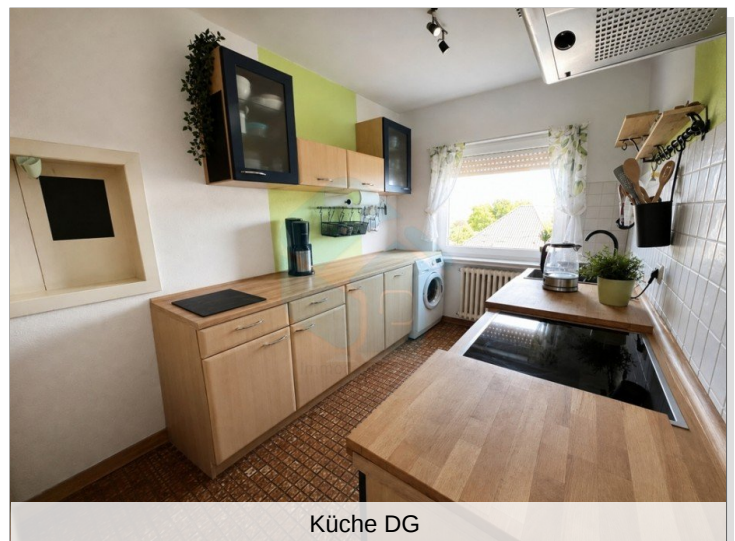
Terrasse EG



Badezimmer DG



Flur DG



Küche DG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Butzbach / Griedel
- > 11 Zimmer

- > 195,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-023



Schlafzimmer 1 DG



Wohnzimmer Ansicht 2 DG



Schlafzimmer 2 DG



Esszimmer DG



Schlafzimmer 3 DG



Wohnzimmer DG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Butzbach / Griedel
- > 11 Zimmer

- > 195,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-023



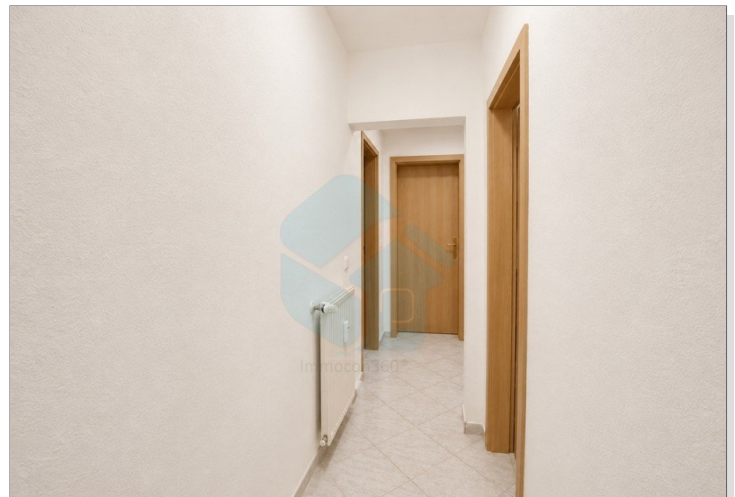
Balkon DG



Flur 2 UG



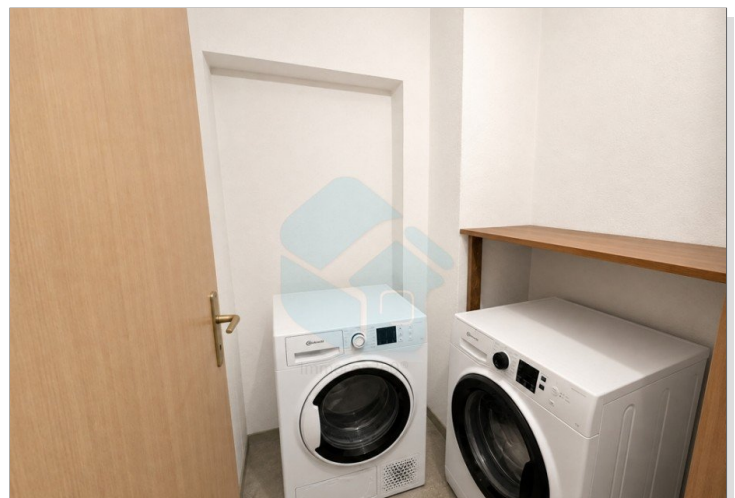
Eingangsbereich UG



Flur 1 UG



Badezimmer UG



Abstellraum UG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Butzbach / Griedel
- > 11 Zimmer

- > 195,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-023



Flur 3 Ansicht UG



Schlafzimmer 2 UG



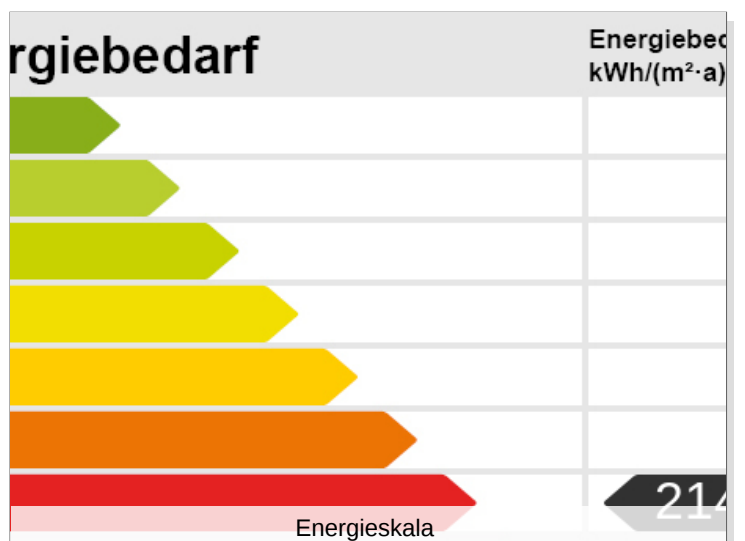
Küche UG



Wohnzimmer UG



Schlafzimmer 1 UG



- > Mehrfamilienhaus
- > Butzbach / Griedel
- > 11 Zimmer

- > 195,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-023



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 Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz von Immocon360® in Butzbach ist.