

EXPOSÉ



+provisionsfrei+ Schöne Hofreite im Butzbacher Ortsteil Hochweisel!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 35510 Butzbach / Hoch-Weisel

Baujahr: 1880

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 129,19 m²

Nutzfläche (ca.): 140,95 m²

Gesamtfläche (ca.): 129,19 m²

Grundstücksfläche (ca.): 222 m²

Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis
€ 169.000,-**

Immocon360®

Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88

Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

> Einfamilienhaus

> Butzbach / Hoch-Weisel

> 5 Zimmer

> 129,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-021



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	35510 Butzbach / Hoch-Weisel
Baujahr	1880
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	129,19 m²
Nutzfläche (ca.)	140,95 m²
Gesamtfläche (ca.)	129,19 m²
Grundstücksfläche (ca.)	222 m²
Kaufpreis	169.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Endenergiebedarf	287,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-05-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2009
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Pellet
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	Provisionsfrei für Kaufende

Objektbeschreibung:

Dieses historische Fachwerkhaus aus dem Jahr 1880 befindet sich im malerischen Ortsteil Hoch-Weisel der Stadt Butzbach. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 129 m², verteilt auf Erd- und Obergeschoss, bietet es ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Das ausgebaute Dachgeschoss dient als zusätzliche Nutzfläche und eröffnet

vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt befindet sich unweit des örtlichen Kindergartens und ist daher für junge Familien ein idealer Standort.

Erdgeschoss:

Hier befinden sich ein großzügiger Wohnbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer, das in den 1990er Jahren modernisiert wurde.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss beherbergt mehrere Schlaf- und einem Zugang zum Nebengebäude welches als Hobbyraum genutzt werden kann. Ein weiteres Badezimmer wurde bereits vorbereitet und kann nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden.

Dachgeschoss:

Das bereits ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche, ideal für Hobbyräume oder als Stauraum.

Modernisierungen:

Heizung: Eine effiziente Pelletheizung wurde im Jahr 2009 installiert und sorgt für wohlige Wärme.

Elektrik: Die Elektrik des Hauses wurde in den 1990er Jahren erneuert und entspricht den damaligen Standards.

Badezimmer: Die Bäder wurden ebenfalls in den 1990er Jahren modernisiert und bieten zeitgemäßen Komfort.

Außenbereich:

Im idyllischen Innenhof lädt eine großzügige Terrasse zum Verweilen und Entspannen ein. Ein kleiner Rasenanteil ergänzt den Außenbereich und bietet Platz für gärtnerische Aktivitäten.

Das Objekt ist sofort verfügbar und wartet auf den letzten Schliff für den zukünftigen Eigentümer.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Ausstattung:

- Pelletheizung (Firma Fröling'09)
- Gäste-WC
- Bad mit Wanne im Erdgeschoss
- Holzdielenboden
- zweifachverglaste Kunststoffenster/-Holzfenster
- Einbauküche
- Ausbaureserve im Obergeschoss für ein zweites Bad
- ausgebauter Dachboden (beheizt)

> Einfamilienhaus

> Butzbach / Hoch-Weisel

> 5 Zimmer

> 129,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-021



- Nebengebäude

- große Terrasse

Lagebeschreibung:

Hochweisel ist ein charmantes Dorf und Stadtteil von Butzbach, malerisch eingebettet im hessischen Wetteraukreis. Mit seinen rund 1.300 Einwohnern bietet Hochweisel eine ländliche, familienfreundliche Atmosphäre und zugleich die Nähe zur Stadt Butzbach, die nur etwa 5 Kilometer entfernt liegt.

Lage und Verkehrsanbindung:

Hochweisel zeichnet sich durch seine ruhige Lage am Rande des Naturparks Hochtannus aus, ideal für Naturliebhaber und Wanderfreunde. Gleichzeitig bietet die Nähe zur A5 und zur A45 eine hervorragende Anbindung an die Städte Gießen, Wetzlar und Frankfurt am Main, was es zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht. In Butzbach selbst gibt es einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Frankfurt und Gießen.

Infrastruktur:

Trotz der beschaulichen Größe verfügt Hochweisel über eine solide Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie Schulen, die im benachbarten Butzbach zu finden sind. Zudem gibt es eine engagierte Dorfgemeinschaft, die durch verschiedene Vereine und Feste das Zusammenleben aktiv gestaltet.

Freizeit und Erholung:

Die Umgebung von Hochweisel bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Ob Radfahren, Wandern oder Ausflüge in die nahegelegenen Wälder - die Natur rund um Hochweisel lädt zum Entspannen ein. Besonders beliebt ist der Hausberg, der "Hausberg-Turm", der Wanderern einen herrlichen Blick über die gesamte Wetterau bietet. Zudem sind das historische Stadtzentrum von Butzbach sowie die Burg und das Landgrafenschloss beliebte Ausflugsziele.

Lebensqualität:

Hochweisel bietet eine hohe Lebensqualität in einer idyllischen, naturnahen Umgebung. Durch die ländliche Ruhe in Kombination mit einer guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist der Ort besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv. Hochweisel verbindet das Beste aus beiden Welten: ländliche Idylle und städtische Nähe.

Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, dass Besichtigungen vor Ort nur mit Eigenkapitalnachweis oder einem Finanzierungszertifikat durchgeführt werden!

Benötigen Sie Hilfe bei der Finanzierung bzw. Zertifikat?

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:



Ansicht zur Terrasse



Terrasse

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Butzbach / Hoch-Weisel

> 5 Zimmer

> 129,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-021



Terrasse Ansicht 2



Eingangsbereich EG



Ansicht zum Hoftor



Küche EG



Seitenansicht



Küche EG

> Einfamilienhaus

> Butzbach / Hoch-Weisel

> 5 Zimmer

> 129,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-021



Küche EG



Badezimmer EG



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1 EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer 1 EG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Butzbach / Hoch-Weisel

> 5 Zimmer

> 129,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-021



Flur OG



Schlafzimmer 2 OG



Gäste-WC OG



Schlafzimmer 2 OG



Gäste-WC OG



Durchgangszimmer OG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Butzbach / Hoch-Weisel

> 5 Zimmer

> 129,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-021



Durchgangszimmer OG



Schlafzimmer 3



Durchgangszimmer OG



Schlafzimmer 3



Durchgangszimmer OG



Bad (Ausbaureserve) OG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Butzbach / Hoch-Weisel

> 5 Zimmer

> 129,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-021



Bad (Ausbaureserve) OG



Ansicht zum Innenhof vom OG



Flur OG



Hobbyraum Nebengebäude OG



Ausgebauter Dachboden



Nutzflächen EG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Butzbach / Hoch-Weisel

> 5 Zimmer

> 129,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-021



Nutzflächen EG



Hobbyraum Nebengebäude EG



Nutzflächen EG



Hobbyraum Nebengebäude EG



Nutzflächen EG



Heizung

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Butzbach / Hoch-Weisel

> 5 Zimmer

> 129,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-021



Hobbyraum Nebengebäude EG



Teilunterkellerung Hauptgebäude

> 129,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-021

IMMOBILIENMAKLER VOR ORT IMMO**Firmendaten:**

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: Makler Tätigkeiten 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:

> Einfamilienhaus

> Butzbach / Hoch-Weisel

> 5 Zimmer

> 129,19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-021



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.