

EXPOSÉ



+provisionsfrei+ Wunderschönes EFH in Naturnähe
in 35510 Butzbach-Münster!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 35510 Butzbach / Münster
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 3,5
Wohnfläche (ca.): 97,40 m²
Nutzfläche (ca.): 27,30 m²
Gesamtfläche (ca.): 97,40 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.174 m²
Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis
€ 310.000,-

VOR ORT IMMOCO

Immocon360®

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

- > Einfamilienhaus
- > Butzbach / Münster
- > 3,5 Zimmer

- > 97,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-011



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	35510 Butzbach / Münster
Baujahr	1968
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	97,40 m ²
Nutzfläche (ca.)	27,30 m ²
Gesamtfläche (ca.)	97,40 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.174 m ²
Kaufpreis	310.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Garage / Stellplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz und Hackschnitzel
Energieverbrauchskennwert	160,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-05-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2019
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2,50
Badezimmer	2
Befeuerung	Alternativ
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	Provisionsfrei für Kaufende

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Wochenendgebiet von Butzbach-Münster und überzeugt durch seinen äußerst gepflegten Zustand sowie eine durchdachte Grundstücksgestaltung in attraktiver Hanglage.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.174 m² erstreckt sich die Immobilie über mehrere Ebenen in einer Stufenhanglage, die sowohl funktional als auch optisch reizvoll gestaltet ist. Das Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 97 m² sowie zusätzliche ca. 28 m² Nutzfläche.

Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr guten, nahezu neuwertigen Gesamtzustand. Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2019, die Installation einer neuwertigen Heizungsanlage sowie die hochwertig erneuerten Bäder aus dem Jahr 2022.

Das Grundstück ist liebevoll angelegt und optimal ausgenutzt:

- Mehrere Ebenen durch attraktive Hang- und Terrassierungsgestaltung
- 2-3 Stellplätze im unteren Grundstücksbereich
- zusätzlicher Außenstellplatz sowie Garage im oberen Bereich
- Schuppen mit elektrischem Tor direkt am Haus
- großzügige, gepflegte Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität

Ein besonderes Highlight stellt die neuwertige Gartenhütte dar, die über Schlafmöglichkeiten sowie ein WC verfügt und einen wunderschönen Ausblick in die Umgebung bietet - ideal als Gästebereich, Rückzugsort oder für Freizeitnutzung.

Die Raumaufteilung ist sehr durchdacht und bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Wochenend- oder Zweitwohnsitzsuchende optimale Nutzungsmöglichkeiten.

Die wunderschöne Aussicht in die Natur und die ruhige Nachbarschaft runden das Gesamtangebot ab.

Ausstattung:

- Einbauküche
- Balkon
- Terrasse
- Garage
- drei Außenstellplätze
- Gartenhaus
- Schuppen
- Holzlagerplatz
- zwei Tageslichtbäder(neuwertig 2023)
- Grillplatz
- Holzheizung (2019)
- doppelverglaste Kunststoffenster
- Dach (2019)

- > Einfamilienhaus
- > Butzbach / Münster
- > 3,5 Zimmer

- > 97,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-011



- Fassade gedämmt

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage im Butzbacher Stadtteil Münster. Die Lage ist geprägt von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen mit gepflegten Gärten, was ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld schafft.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch geringe Verkehrsbelastung und eine hohe Wohnqualität aus. Natur- und Freiflächen sowie landwirtschaftlich geprägte Bereiche sind fußläufig erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung, etwa für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Stadt Butzbach in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dazu zählen unter anderem:

- Kindergärten und Schulen
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Lokale Gastronomieangebote, Märkte, Ärzte

Die Nachbarschaft ist ruhig und sozial stabil, was die Lage insbesondere für Familien und Ruhesuchende attraktiv macht.

Butzbach liegt im Wetteraukreis in Hessen und profitiert von seiner strategisch günstigen Lage zwischen den Ballungsräumen Rhein-Main und Mittelhessen. Die Stadt wird häufig als "Perle der Wetterau" bezeichnet und bietet eine ausgewogene Kombination aus ländlichem Charme und guter Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten:

- Anschluss an die Autobahn A5 (Frankfurt am Main - Kassel) in wenigen Fahrminuten
- Direkte Bahnanbindung vom Bahnhof Butzbach in Richtung Frankfurt und Gießen
- Gute Erreichbarkeit des Rhein-Main-Gebiets, insbesondere Frankfurt am Main (ca. 35-45 Minuten Fahrzeit).

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:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Butzbach / Münster
- > 3,5 Zimmer

- > 97,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-011



Eingangsbereich Innen



Badezimmer UG



Flur



Badezimmer UG



Zimmer UG



Treppenaufgang

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Butzbach / Münster
- > 3,5 Zimmer

- > 97,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-011



Wohnzimmer EG



Küche EG



Wohn-Essbereich EG



Badezimmer EG



Küche EG



Badezimmer EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Butzbach / Münster
- > 3,5 Zimmer

- > 97,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-011



Arbeitszimmer EG



Balkon



Schlafzimmer EG



Balkon



Schlafzimmer EG



Ansicht Grundstück hinten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Butzbach / Münster
- > 3,5 Zimmer

- > 97,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-011



Terrasse



Ansicht Grundstück hinten



Terrasse



Gartenansicht hinten



Seitenansicht



Ansicht Grundstück hinten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Butzbach / Münster
- > 3,5 Zimmer

- > 97,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-011



Ansicht vom Eingang oben



Terrasse



Außenstellplatz oben



Terrasse



Garage



Gartenhütte

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Butzbach / Münster
- > 3,5 Zimmer

- > 97,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-011



Ansicht von unten



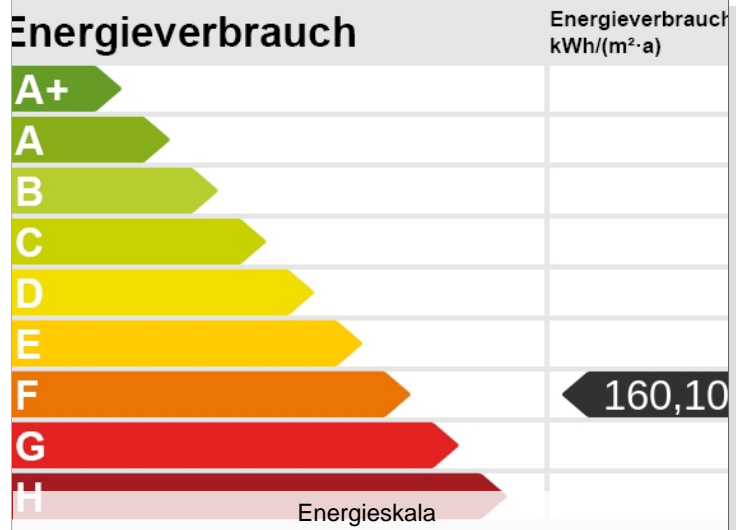
Luftaufnahme



Gartenhütte



Freisitz



- > Einfamilienhaus
- > Butzbach / Münster
- > 3,5 Zimmer

- > 97,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-011



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.