

Exposé

Bauernhaus in Butzbach

Historisches Fachwerkhaus: Modern saniertes Juwel in ländlicher Idylle



Objekt-Nr. OM-312284

Bauernhaus

Verkauf: **375.000 €**

35510 Butzbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1650	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	130,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	117,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Solar	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses um 1650 erbaute und liebevoll kernsanierte Fachwerkhaus (3 bis maximal 7 Zimmer) bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, historischen Charme mit modernem Wohnkomfort zu vereinen. Das Objekt wurde Ende 2023 fertiggestellt und erstrahlt nun in neuem Glanz. Die ruhige, ländliche Umgebung von Butzbach-Griedel, umgeben von Natur, ermöglicht eine Lebensqualität, die in der Stadt schwer zu finden ist. Hier können Sie nach einem langen Arbeitstag die Ruhe und den Frieden genießen, den nur das Landleben bietet. Das Haus eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder Singles, die dem hektischen Stadtleben entfliehen und nach einem ruhigen, aber gut angebundenen Rückzugsort suchen.

Beim Betreten der Hofreite gelangen Sie durch ein charakteristisches, altes Hoftor in einen kleinen, gemütlichen Innenhof. Dieser kann sowohl als Außenbereich als auch als Carport genutzt werden. Der überdachte Eingangsbereich führt Sie direkt in das Herz des Hauses – ein rustikales Treppenhaus, das in den offenen Wohnbereich leitet. Die angrenzende offene, moderne, voll ausgestattete Küche verfügt über hochwertige Geräte und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen. Eine kleine Treppe führt hinab in den trockenen Bruchsteinkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Obergeschoss beeindruckt mit einem Badezimmer im Landhausstil und zwei flexiblen Zimmern, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Eine sonnige Dachterrasse lädt zum Entspannen ein. Zusätzlich bietet das Dachgeschoss, mit bereits vorhandenen Anschlüssen, die Möglichkeit, ein viertes Zimmer nach Ihren individuellen Vorstellungen auszubauen und zu gestalten.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und ein ausbaufähiges Dachgeschoss. Insgesamt stehen Ihnen 3-4 Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Möglichkeiten bieten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Ob als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer – hier finden Sie den Raum, den Sie benötigen.

Das angrenzende Nebenhaus bietet zusätzliches Potenzial. Im Erdgeschoss befinden sich Technik- und Servicräume, während das Obergeschoss die Möglichkeit zur Erweiterung mit einem geplanten Apartment von ca. 19 m² bietet. Hier können Sie ein Wohn-/Schlafzimmer mit offener Küchenzeile und Badezimmer realisieren, ideal für Gäste oder zur Vermietung. Die Baugenehmigung ist noch nicht beantragt, sodass Sie Ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen können.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, zusätzlichen Wohnraum nach Ihren Vorstellungen zu schaffen und profitieren Sie gleichzeitig von einer stabilen Mieteinnahme.

Ausstattung

Nachhaltige Bauweise trifft auf modernen Komfort

BAUWEISE

Dieses charmante Fachwerkhaus beeindruckt durch seine traditionelle Bauweise mit langlebigen Eichenbalken, die ohne chemischen Holzschutz resistent gegen holzzerstörende Organismen sind. Durch die nachhaltige ökologische Sanierung mit natürlichen Materialien wie Lehm und Kalk bietet dieses Haus nicht nur Komfort, sondern auch ein umweltfreundliches Wohnkonzept, das die Gesundheit fördert.

BODENBELAG

Der Eingangsbereich ist gefliest. Küche, Wohnzimmer, Flur und das Bad im Obergeschoss sind mit hochwertigem Vinyl-Laminat in Eichenholzoptik ausgelegt. Die Treppenstufen aus Eichenholz wurden liebevoll überarbeitet. In den Kinder- und Schlafzimmern finden sich geschliffene Holzböden, die mit Leinöl behandelt wurden.

FENSTER

Alle Fenster wurden erneuert und verfügen über dreifache Verglasung sowie hochwertige thermische Isolierung. Dies sorgt für optimale Energieeffizienz und eine behagliche Wohnatmosphäre.

WÄNDE

Die Innenräume sind überwiegend mit Lehm verputzt und mit Sumpfkalkfarben gestrichen. Diese Materialien fördern ein natürliches und angenehmes Raumklima, das gesundes Wohnen unterstützt.

KÜCHE

Die moderne, großzügige Küche ist mit Bosch- und Siemens-Geräten ausgestattet. Dazu gehört ein Elektroherd mit Umluft, eine Mikrowelle, eine Geschirrspülmaschine und ein geräumiger Kühlschrank. Bitte beachten Sie, dass die Küche nicht zum Inventar gehört und separat vermietet wird.

BADEZIMMER

Das Badezimmer besticht durch seine hochwertige Ausstattung. Eine große Badewanne mit integrierter Dusche, ein stilvolles Waschbecken und ein WC von Villeroy & Boch schaffen ein luxuriöses Ambiente.

ZUSÄTZLICHE RÄUME

Im Hofbereich finden sich praktische Zusatzräume wie ein Gäste-WC, ein Waschraum und ein Müllraum. Der Carport ist mit einem Ladeanschluss für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Die großzügige Dachterrasse bietet eine pflegeleichte Alternative und lädt zu entspannten Momenten im Freien ein. Das Haus ist perfekt für diejenigen, die den Pflegeaufwand eines Gartens vermeiden möchten, ohne auf einen eigenen Außenbereich verzichten zu müssen.

HEIZUNG

Die im Februar 2023 installierte Öl-Brennwerttechnik von Buderus, ergänzt durch Solarthermie, bietet energieeffiziente und kostensparende Wärme. Die Anlage kann problemlos auf Gasbetrieb umgestellt werden.

INTERNETANBINDUNG

Die Immobilie verfügt über eine schnelle Internetanbindung mit Downloadgeschwindigkeiten von bis zu 250 MBit/s. Ein geplanter Glasfaseranschluss sichert auch zukünftig schnelles Internet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Verkaufspreis versteht sich als Verhandlungsbasis, wir bitten um Ihr Kaufangebot. Das Haus ist bis Oktober 2026 vermietet, was Ihnen als Käufer stabile Mieteinnahmen in Höhe von 1.175 €/Monat (bis zur Fertigstellung des Dachgeschosses) bzw. 1.400 €/Monat nach dem Ausbau sichert. Auch wenn der früheste Bezugstermin nach Eigenbedarfskündigung erst im Oktober 2026 möglich ist, profitieren Sie von der wertstabilen und zukunftssicheren Lage des Objekts sowie von den bestehenden Mieteinnahmen. Diese Übergangszeit bietet Ihnen auch die Möglichkeit, den Ausbau des Dachgeschosses und sofern sie es wünschen des Nebenhauses nach Ihren eigenen Vorstellungen in Ruhe zu planen und umzusetzen. Gemäß dem aktuellen Mietvertrag kann mit dem Ausbau der Flächen sofort nach dem Erwerb begonnen werden.

RESTARBEITEN

Kleinere Restarbeiten, wie die Fertigstellung des Dachgeschosses oder kosmetische Details, können nach Absprache gemäß Ihren Vorstellungen abgeschlossen werden.

ERWEITERUNGSOPTION

ZUSÄTZLICH haben Sie die Möglichkeit, im Nebenhaus ein ca. 19 m² großes Apartment zu realisieren, das für etwa 250 € monatlich vermietet werden könnte. Die Baugenehmigung für diese Erweiterung steht noch aus und kann nach Ihren Wünschen beantragt werden.

INSGESAMT können Sie durch Eigenleistung die Liegenschaft von derzeit drei auf bis zu sieben Zimmer erweitern und dabei Kosten sparen. Die Wohnfläche kann so von aktuell ca. 94

m² um etwa 43 m² auf insgesamt ca. 136 m² vergrößert werden. Sollten Sie sich für diese Ausbauoption entscheiden, sind wir gerne bereit, Ihnen beim Kaufpreis entgegenzukommen.

INVESTITIONSPOTENZIAL

In einer Zeit steigender Immobilienpreise bietet dieses Haus ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Die attraktive Lage in der Nähe von Frankfurt, kombiniert mit der historischen Substanz und den modernen Sanierungen, macht es zu einer lohnenden Investition für die Zukunft.

HINWEIS

Dieses Kurz-Exposé bietet Ihnen einen ersten Überblick über die wichtigsten Eckdaten der Immobilie. Eine persönliche Besichtigung wird dringend empfohlen, um sich einen vollständigen Eindruck zu verschaffen. Die Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, eine Haftung ist jedoch ausgeschlossen. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.

Fazit

Diese historische Hofreite in Butzbach-Griedel bietet nicht nur ein charmantes Zuhause, sondern auch eine attraktive Kapitalanlage mit weiterem Potenzial. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihren Traum vom Leben auf dem Land zu verwirklichen und gleichzeitig von stabilen Mieteinnahmen zu profitieren, während Sie in Ruhe den Umbau und den zukünftigen Bezug planen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Perfekte Lage: Ländliche Idylle mit schneller Anbindung an Frankfurt

Das Fachwerkhaus liegt im idyllischen Ortsteil Griedel in Butzbach, Wetteraukreis, und bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre. Dank der nahegelegenen A5 (ca. 850 m entfernt) und dem Bahnhof in Butzbach sind Frankfurt und andere wichtige Städte in der Region schnell und bequem erreichbar.

UMGEBUNG

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, die bequem erreichbar sind, sei es im nahegelegenen Einkaufszentrum oder in den gemütlichen Lokalen vor Ort.

FAMILIENFREUNDLICH

In der kleinen und eng verbundenen Dorfgemeinschaft von Griedel finden Sie nicht nur ein sicheres Umfeld, sondern auch eine Nachbarschaft, auf die Verlass ist. Hier kennt man sich und hilft sich gegenseitig – ein Aspekt, der besonders für Familien von unschätzbarem Wert ist. Für Familien bietet die Lage ideale Bedingungen mit einem Kindergarten direkt im Ort und weiterführenden Schulen in der Nähe. Dank des guten Anschlusses an den öffentlichen Nahverkehr, einschließlich Bus- und Bahnlinien, sind umliegende Städte ebenfalls schnell erreichbar.

Fazit zur Lage

Diese Lage bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung, ideal für Familien, Pendler und alle, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten, ohne auf Komfort und Infrastruktur zu verzichten. Mit einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis bietet dieses Fachwerkhaus eine seltene Gelegenheit, für einen Bruchteil der Kosten einer vergleichbaren Immobilie in Frankfurt den Traum eines eigenen Hauses zu verwirklichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ansicht Front



Innenhof

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Arbeits-/Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG Ausbauplanung



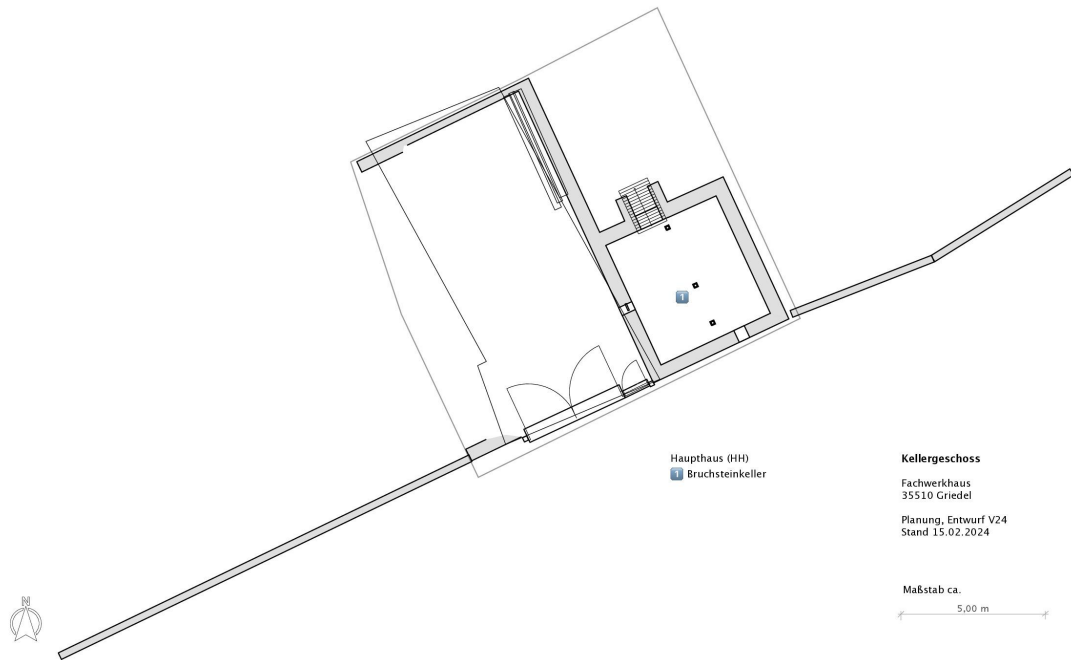
Umgebung: Reitplatz

Exposé - Galerie



Umgebung: Ländliche Idylle

Exposé - Grundrisse



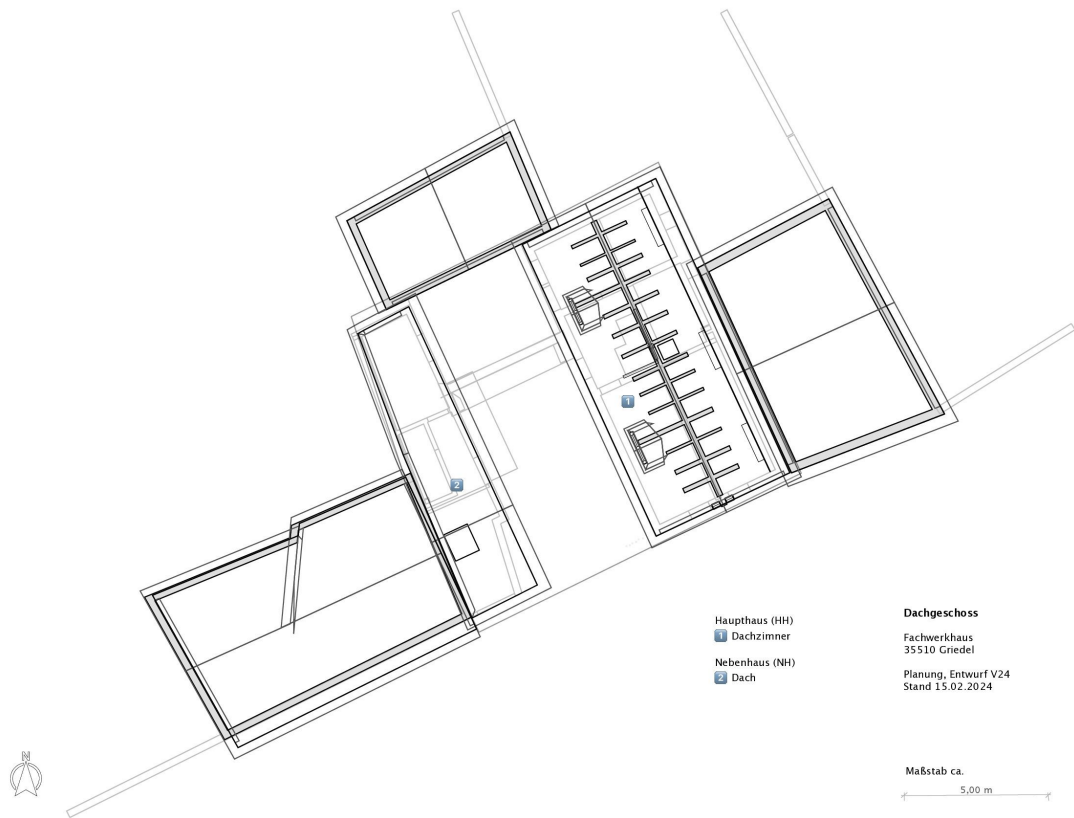
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

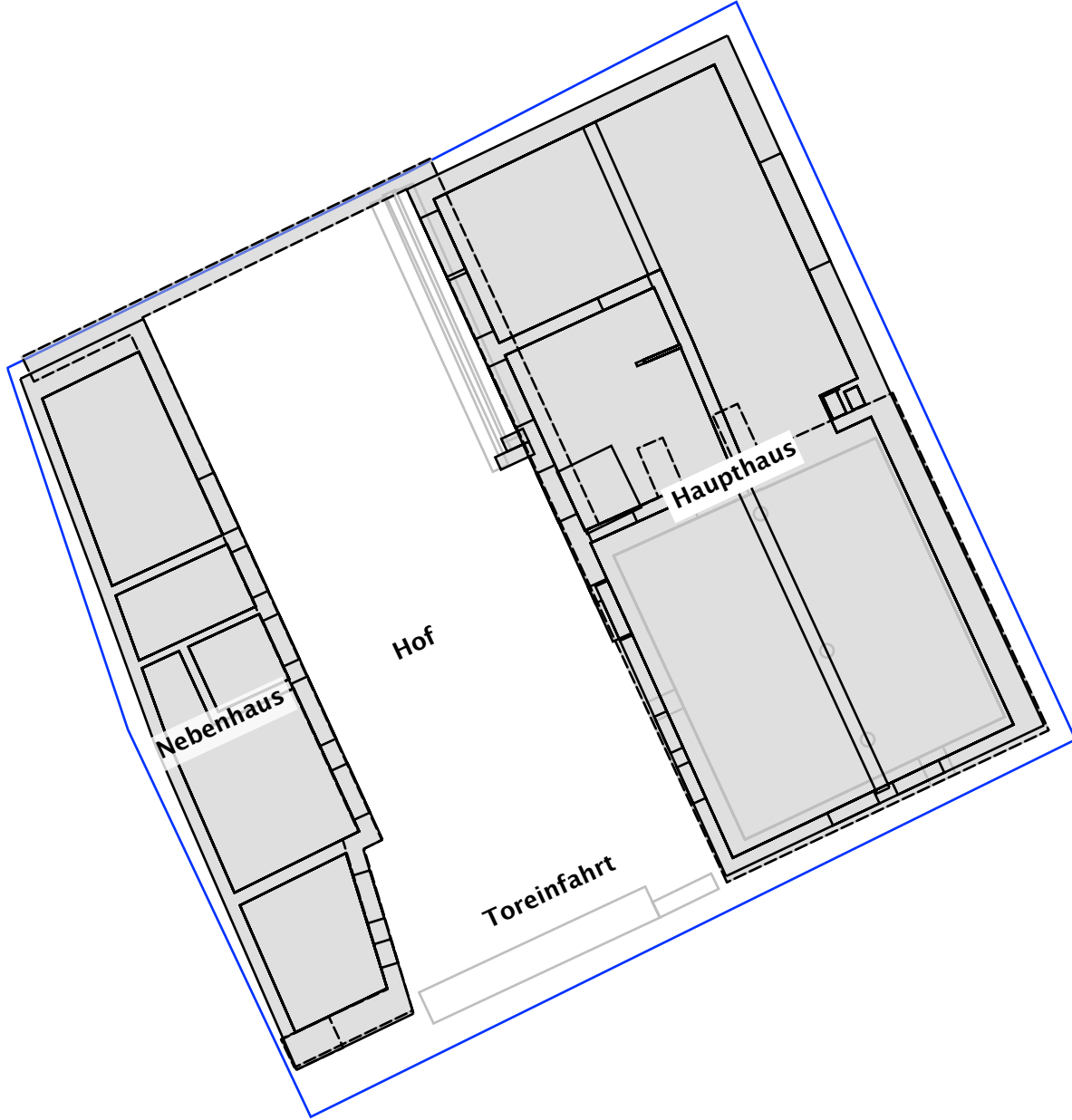


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftsplan
2. Infrastrukturanbindung



Liegenschaftsplan

Fachwerkhaus
35510 Griedel




















Planung, Entwurf V24
Stand 15.02.2024

Maßstab ca.



INFRASTRUKTURANBINDUNG Fachwerkhaus BUTZBACH-GRIEDEL

Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main

						Anbindung ca. Min.						
	1			2	3		24	7	8		5	
	1			1	4		35-57	12-21	14-30		7-14	
	3			3	10		39	14	14		8	 Butzbach
Frankfurt City	27-47									35-45	28-45	 Frankfurt
Gießen City	15-23									9-17	22-35	 Gießen
Wetzlar City	13-19									55-180	28-45	

- Einzugsgebiet von Frankfurt am Main: Butzbach im Wetteraukreis -