

# Exposé

## Bauernhaus in Butzbach

**Neu frei\* - Charmantes Fachwerkhaus: Idylle, modern saniert, flexibel erweiterbar & gut angebunden!**



Objekt-Nr. OM-312284

**Bauernhaus**

Verkauf: **369.000 €**

35510 Butzbach  
Hessen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*NEU – nach Einigung mit dem Bestandsmieter ist eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrages möglich!

Dieses um 1650 erbaute und im Jahr 2023 kernsanierte Fachwerkhaus (3 bis maximal 7 Zimmer) bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, historischen Charme mit modernem Wohnkomfort zu vereinen. Hier erwarten Sie nicht nur modernste Annehmlichkeiten, sondern auch die Möglichkeit, sich selbst in der Gestaltung Ihres persönlichen Rückzugsortes zu verwirklichen. Stellen Sie sich vor, nach einem langen Arbeitstag in die ländliche Ruhe und Gelassenheit Ihres neuen, liebevoll sanierten Fachwerkhauses zurückzukehren.

Das Objekt erstrahlt nach der Sanierung in neuem Glanz und liegt in der ruhigen, ländlichen Umgebung von Butzbach-Griedel, umgeben von Natur. Genießen Sie hier eine Lebensqualität, die in der Stadt schwer zu finden ist. Die Nähe zur A5 und zum Bahnhof in Butzbach ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an Frankfurt und andere Städte der Region.

Dieses Haus eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder Singles, die dem hektischen Stadtleben entfliehen und nach einem ruhigen, aber gut angebundenen Rückzugsort suchen. Es ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine attraktive Investition in Ihre Zukunft.

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, moderne, voll ausgestattete Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein. 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 bietet den perfekten Ort, um die Ruhe zu genießen.

Zusätzlich bietet das Dachgeschoss, mit bereits vorhandenen Anschlüssen, drei Heizkörpern und seinen zwei neuen Dachgauben die Möglichkeit, ein weiteres Zimmer nach Ihren individuellen Vorstellungen auszubauen. Sie haben hier die Freiheit, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Das angrenzende Nebenhaus bietet weiteres Potenzial. Hier haben Sie die Möglichkeit, die Wohnfläche, um ca. 19 m<sup>2</sup> zu erweitern – ideal für ein Atelier, Büro oder Gästezimmer. Die Baugenehmigung ist noch nicht beantragt, sodass Sie Ihre persönlichen Vorstellungen frei umsetzen können.

## Ausstattung

Dieses Fachwerkhaus verbindet historische Bauweise mit moderner Technik und nachhaltigem Komfort:

### NACHHALTIGE BAUWEISE

Dieses Fachwerkhaus beeindruckt durch seine nachhaltige Sanierung mit ökologischen Materialien. Lehm und Kalk fördern ein gesundes Wohnklima, während die langlebigen Eichenbalken, ohne chemischen Holzschutz, die Authentizität des Hauses bewahren. Hier trifft Tradition auf Innovation.

### BODENBELÄGE

Der Eingangsbereich ist gefliest. Küche, Wohnzimmer und das Bad im Obergeschoss sind mit hochwertigem Vinyl-Laminat in Eichenholzoptik ausgelegt. In den Schlaf- und Kinderzimmern wurden die Holzböden geschliffen und mit Leinöl behandelt, welches für Wärme und Natürlichkeit sorgt.

### MODERNE FENSTER

Alle Fenster sind dreifach verglast und bieten eine hervorragende thermische Isolierung, was nicht nur Energie spart, sondern auch für ein behagliches Raumklima sorgt.

## 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 großzügige, offene Küche ist mit hochwertigen Geräten von Bosch und Siemens ausgestattet. Ein Elektroherd, eine Mikrowelle, eine Geschirrspülmaschine und ein geräumiger Kühlschrank gehören zur Ausstattung. (Die Küche ist separat vermietet.)

## BADEZIMMER IM LANDHAUSSTIL

Das Badezimmer besticht durch seine hochwertige Ausstattung: eine große Badewanne mit integrierter Dusche, stilvolles Waschbecken und WC von Villeroy & Boch – hier trifft Funktionalität auf Eleganz.

## HEIZUNG

Die im Februar 2023 installierte Öl-Brennwerttechnik von Buderus, ergänzt durch Solarthermie, sorgt für energieeffiziente und kostensparende Wärme. Zudem kann die Anlage auf Gas umgestellt werden.

## INTERNETANBINDUNG

Mit einer Internetgeschwindigkeit von bis zu 250 Mbit/s sind Sie bestens angebunden, und der geplante Glasfaseranschluss wird zukünftig noch höhere Geschwindigkeiten ermöglichen.

## ZUSÄTZLICHE RÄUME UND OPTIONEN

Der Carport ist mit einem Ladeanschluss für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Die großzügige Dachterrasse bietet eine pflegeleichte Alternative zu einem Garten und lädt zu entspannten Momenten im Freien ein. Für zusätzlichen Komfort gibt es ein Gäste-WC, Waschraum und Müllraum im Hofbereich. Diese Immobilie ist perfekt für all jene, die den Pflegeaufwand eines Gartens vermeiden möchten, aber dennoch einen Außenbereich genießen wollen.

### **Fußboden:**

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

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

### MIETEINNAHMEN UND INVESTITIONSPOTENZIAL

INVESTOREN AUFGEPASST: Bis zu Ihrem Einzug ist das Haus vermietet (bis Oktober 2026, ergänzend siehe \*NEU), was Ihnen als Käufer stabile Mieteinnahmen in Höhe von derzeit 1.175 € pro Monat bzw. 1.400 € nach dem Ausbau des Dachgeschosses sichert. Diese Übergangszeit ermöglicht es Ihnen, den Ausbau des Dachgeschosses und des Nebenhauses nach Ihren eigenen Vorstellungen in Ruhe zu planen und umzusetzen. Nutzen Sie die Gelegenheit, zusätzliches Einkommen zu generieren und gleichzeitig den Wert Ihrer Immobilie zu steigern.

### RESTARBEITEN UND AUSBAUPOTENZIAL

Kleinere Restarbeiten sowie die Fertigstellung des Dachgeschosses und des Nebenhauses können nach Absprache sofort durchgeführt werden. Hier bietet sich die perfekte Möglichkeit, eigene Ideen und Wünsche in den Ausbau einfließen zu lassen. Die Wohnfläche kann von derzeit ca. 94 m<sup>2</sup> um etwa 43 m<sup>2</sup> auf insgesamt dann 136 m<sup>2</sup> erweitert werden. Durch Eigenleistungen können Sie dabei zusätzlich Ausbaukosten sparen - ideal für Familien oder Home-Office-Nutzer.

## 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 Ihnen die seltene Möglichkeit, einen besonderen ländlichen Rückzugsort mit modernstem Komfort zu erwerben. Mit Ausbaupotenzial im Dachgeschoss und Nebenhaus, stabilen Mieteinnahmen bis zu Ihrem Einzug und einer attraktiven Lage in der Nähe von Frankfurt ist dies sowohl eine einzigartige Wohnmöglichkeit als auch eine lohnende Investition.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns jetzt auf Ihre Anfrage!

## Lage

### LÄNDLICHE IDYLLE, PERFEKT ANGEBUNDEN

Die Hofreite liegt im idyllischen Griedel einem Ortsteil der Stadt Butzbach, und bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre. Gleichzeitig ist sie perfekt an das Verkehrsnetz angebunden, sodass Sie Frankfurt und umliegende Städte schnell erreichen. Dank der Nähe zur A5 und dem Bahnhof sind Pendler bestens versorgt.

### FAMILIENFREUNDLICHE UMGEBUNG

Das Dorfleben in Griedel bietet ein sicheres Umfeld mit einer eng verbundenen Gemeinschaft. Schulen, Kindergärten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Es ist der ideale Ort für Familien, die eine ruhige, naturnahe Umgebung suchen, ohne auf Komfort und Infrastruktur verzichten zu müssen.

### FAZIT ZUR LAGE

Dieses Fachwerkhaus bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung. Mit einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis ist es eine seltene Gelegenheit, den Traum eines eigenen Hauses für einen Bruchteil der Kosten einer vergleichbaren Immobilie in Frankfurt zu verwirklichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Innenhof



OG Dachterrasse

# 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



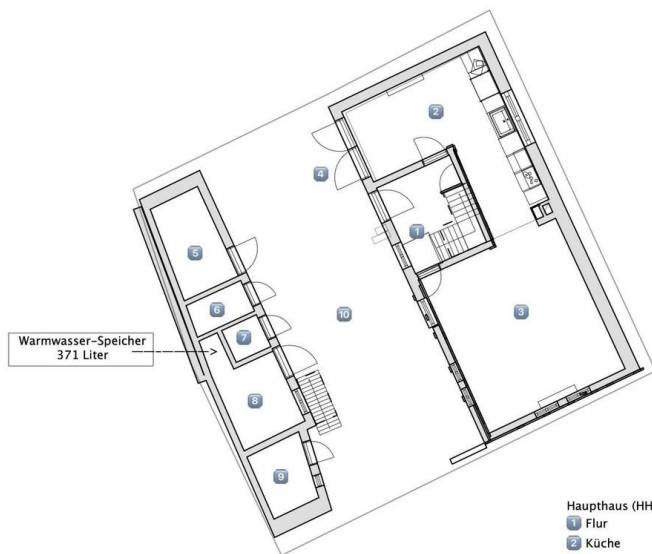
Umgebung: Reitplatz

# Exposé - Galerie



Umgebung: Ländliche Idylle

# Exposé - Grundrisse



- Haupthaus (HH)**
- 1 Flur
  - 2 Küche
  - 3 Wohnzimmer
  - 4 Terasse Küche
- Nebenhaus (NH)**
- 5 Tankraum Oel
  - 6 Heizungsraum
  - 7 Außen WC
  - 8 Waschraum
  - 9 Müllraum
  - 10 Hof

## Erdgeschoss

Fachwerkhhaus  
35510 Griedel

Planung, Entwurf V24  
Stand 15.02.2024

Maße in ca. Meter

5,00 m



## Erdgeschoss



- Haupthaus (HH)**
- 1 Flur
  - 2 Bad
  - 3 Schlafzimmer
  - 4 Kinderzimmer
  - 5 Balkon
- Nebenhaus (NH)**
- 6 Aufgang zum Balkon
  - 7 Flur
  - 8 Bad
  - 9 Schlafzimmer
  - 10 kl. Wohnküche

## Obergeschoss

Fachwerkhhaus  
35510 Griedel

Planung, Entwurf V24  
Stand 15.02.2024

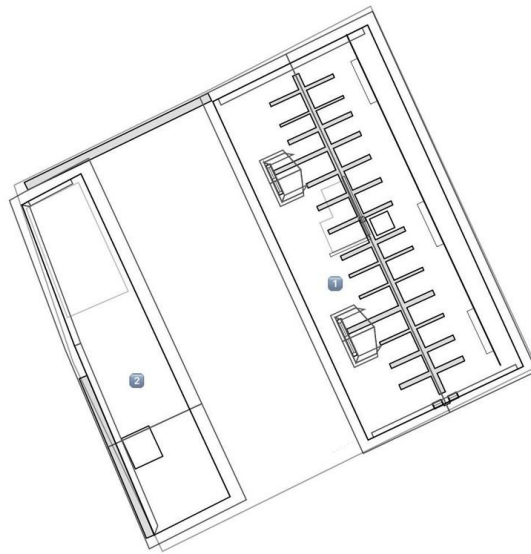
Maße in ca. Meter

5,00 m



## Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Haupthaus (HH)  
1 Dachzimmer  
Nebenhaus (NH)  
2 Dach

## Dachgeschoss

Fachwerkhaus  
35510 Griedel

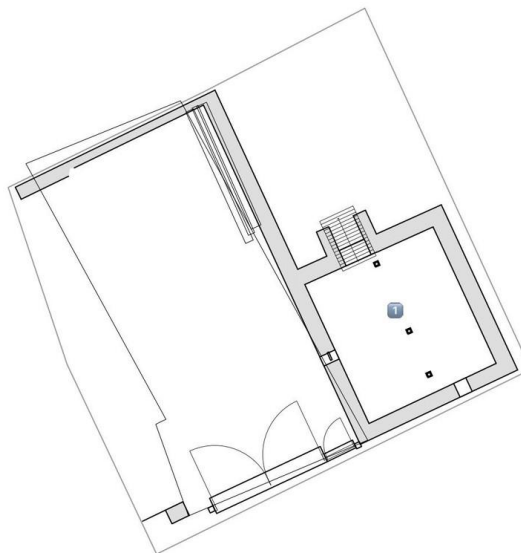
Planung, Entwurf V24  
Stand 15.02.2024

Maße in ca. Meter



5,00 m

## Dachgeschoss



Haupthaus (HH)  
1 Bruchsteinkeller

## Kellergeschoss

Fachwerkhaus  
35510 Griedel

Planung, Entwurf V24  
Stand 15.02.2024

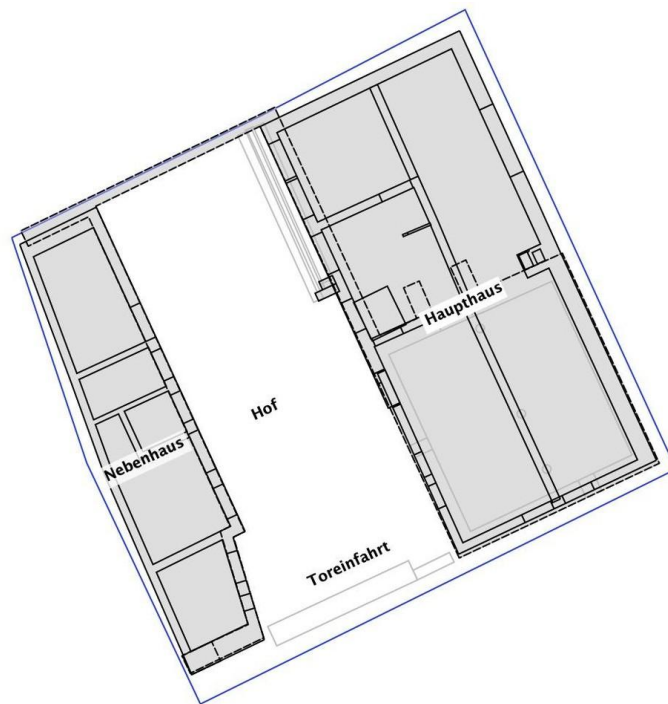
Maße in ca. Meter



5,00 m

## Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Liegenschaftsplan

Fachwerkhaus  
35510 Griedel

Planung, Entwurf V24  
Stand 15.02.2024

Maßstab ca.






















Liegenschaftsplan

# Exposé - Anhänge

## 1. Infrastrukturanbindung

**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 -