

Exposé

Bauernhaus in Butzbach-Griedel

**Charmante Hofreite mit Rendite, verkehrsgünstig
gelegen: 3 - max. 7 Zimmer inkl. Erweiterungsoption**



Objekt-Nr. OM-288146

Bauernhaus

Verkauf: **369.000 €**

Mobil: 0171 3156311

35510 Butzbach-Griedel
Hessen
Deutschland

Baujahr	1650	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	130,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	117,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem liebevoll Ende 2023 fertiggestellten und frisch kernsanierten Fachwerkhaus! Es bietet ein perfektes Zuhause für Ihren künftigen Eigenbedarf und sichert Ihnen bis zum Einzug eine rentable Kapitalanlage mit zwischenzeitlich möglichen Ausbau- und Wertsteigerungspotenzial.

Beim Betreten durch das charakteristische alte Hoftor erleben Sie ein charmantes Ambiente im kleinen Innenhof, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bei jedem Wetter bietet. Ob auf der großzügigen Dachterrasse oder darunter als gemütlicher überdachter Außensitzplatz oder als praktischer Carport - dieser Raum lädt zum Verweilen ein. Der ebenfalls überdachte Eingangsbereich führt Sie in das rustikale Treppenhaus, von dem aus Sie direkten Zugang zum behaglichen Wohnzimmer und zur modernen offenen Küche haben. Eine kleine Treppe führt hinab in den trockenen Bruchsteinkeller, der zusätzlichen, wohltemperierten Lagerraum bietet.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein stilvolles, kompaktes Badezimmer im Landhausstil, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt und Zugang zu einer großzügigen Dachterrasse bietet.

Der Dachboden, der in Eigenregie ausgebaut werden kann, bietet dank seiner neu installierten Dachgauben und Grundanschlüsse ausreichend Raum für kreative Gestaltungsideen. Mit vergleichsweise geringem Aufwand lässt sich hier ein stilvolles Dachstudio einrichten oder die Fläche nach individuellen Vorstellungen und Wünschen in zwei Räume aufteilen und gestalten.

Die Geschichte dieses Hauses reicht bis ins Jahr 1650 zurück, was dem Gebäude einen besonderen Charakter verleiht.

Das Fachwerkhaus, inklusive des Dachgeschosses (1-2 Zimmer, etwa 23 qm), ist aktuell bis Oktober 2026 an ein junges Paar vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.400 € für eine Fläche von 117 qm. Im indexierten Mietvertrag ist der Ausbau/Modernisierung des Dachgeschosses vereinbart, bis zur Fertigstellung der Modernisierung wurde die Miete einvernehmlich auf 1.175 €/Monat netto reduziert.

Das Nebenhaus verfügt im Erdgeschoss über Technik-, Serviceräume und ein Gäste-WC.

ERWEITERUNGSOPTION (1-2 Zimmer ca. 19 qm): Eine kleine Holzterrasse im Innenhof führt zum geplanten Apartment im Obergeschoss des Nebenhauses. Dort ist ein Wohnzimmer mit offener Küchenzeile, ein Badezimmer und ein Schlafzimmer vorgesehen. Bisher wurde keine Baugenehmigung beantragt. Es steht Ihnen frei, die Erweiterungsoption aufzugreifen und Details nach Ihren Vorstellungen mit den Behörden abzustimmen. Der mögliche Ausbau ist bereits mit dem derzeitigen Mieter vertraglich vereinbart.

Ausstattung

Nach der umfassenden Renovierung, welche im Oktober 2023 abgeschlossen wurde, erstrahlt dieses historische Juwel aus dem 17. Jahrhundert in neuem Glanz.

BAUWEISE: Dieses charmante Fachwerkhaus mit seinen alten Balkeninschriften und herzförmigen Ornamenten besticht durch seine traditionelle und robuste Bauweise, bei der überwiegend Eichenbalken verwendet wurden. Es ist von Natur aus haltbar und widerstandsfähig gegen holzerstörende Organismen, ohne dass chemische Holzschutzmittel eingesetzt werden müssen. Die Renovierung mit alten Eichenbalken, Leinöl, Lehm und Kalk ist ökologisch verträglich und nachhaltig.

BODENBELAG: Der Eingangsbereich ist gefliest. Küche, Wohnzimmer, Flur und Bad im Obergeschoss sind mit hochwertigem Vinyl-Eichenholz-Laminat ausgelegt. Die Eichenholz-Treppenstufen wurden überarbeitet. Kinder- und Schlafzimmer verfügen über geschliffenen und mit Leinöl gestrichenen Holzboden.

FENSTER: Alle Fenster wurden sorgfältig erneuert und sind mit einer hochwertigen thermischen Isolierung sowie dreifach verglast, um eine optimale Energieeffizienz zu gewährleisten und gleichzeitig eine behagliche Wohnatmosphäre zu schaffen.

WÄNDE: Die Innenräume sind größtenteils lehmverputzt und mit Sumpfkalkfarben gestrichen, was ein natürliches und behagliches Raumklima schafft und zugleich ein gesundes Wohnen fördert.

KÜCHE: Die großzügige, moderne Küche ist komplett ausgestattet und verfügt über einen Bosch-Elektroherd mit Umluft und Glaskeramik-Kochfeld, eine leistungsstarke Bosch-Abzugshaube, eine Bosch-Mikrowelle, eine Siemens-Geschirrspülmaschine sowie einen geräumigen Kühlschrank inklusive Gefrierfach. Die Küche gehört nicht zum Inventar und ist separat vermietet.

BADEZIMMER: Das Badezimmer besticht durch eine hochwertige Ausstattung, darunter eine große Badewanne mit integrierter Dusche, ein stilvolles Waschbecken und ein WC, vorwiegend von der renommierten Marke Villeroy & Boch. Es verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und Bodenablauf.

ZUSÄTZLICHE RÄUME: Im Hofbereich befinden sich praktische Zusatzräume, darunter ein Gäste-WC, eine Werkstatt bzw. Waschraum sowie ein separater Müllraum. Zusätzlich bietet der Carport einen Ladeanschluss für Ihr Elektroauto. Abgerundet wird das Angebot durch die großzügige Dachterrasse, welche nach Ihren Vorstellungen sehr schön bepflanzt werden kann und so Entspannung im Freien bietet.

HEIZUNG: Für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt eine moderne und äußerst effiziente Öl-Brennwerttechnik (Buderus Logano plus KB195i-19 BZ V2), unterstützt durch einen großzügigen Warmwasserspeicher sowie regenerative Solarthermie. Die Heizungsanlage ist bereits für den Betrieb der gesamten Liegenschaft ausgelegt. Sie gewährleistet eine hohe Versorgungssicherheit und kann bei Bedarf problemlos durch einen Brennerwechsel auf Gasbetrieb umgestellt werden. Die Anlage wurde im Februar 2023 in Betrieb genommen und bietet somit modernen Komfort und Nachhaltigkeit.

INTERNETANBINDUNG: Die Liegenschaft verfügt über eine schnelle Internetanbindung mit Downloadgeschwindigkeiten von bis zu 250 MBit/s und Uploadgeschwindigkeiten von bis zu 50 MBit/s, bereitgestellt von der Telekom. Alternativ sind auch andere Anbieter mit höheren Datenraten möglich. Ein Anschluss an das Glasfasernetz ist für Griedel geplant.

BESICHTIGUNG: Erleben Sie den Charme dieser Immobilie vor Ort. Diese Liegenschaft ist wahrhaft außergewöhnlich. Es handelt sich um einen Privatverkauf, daher entfällt die Maklerprovision. Zum Vereinbaren Ihres Besichtigungstermins schreiben Sie mir jetzt einfach per E-Mail oder rufen mich direkt an! Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Es stehen noch kleinere Restarbeiten aus.

ERWEITERUNGSOPTION: Das angedachte Apartment im Nebenhaus (ca. 19 qm), könnte ggfs. ausgebaut und für 250 € pro Monat vermietet werden.

Dieses Kurz-Exposé enthält die wichtigsten Eckdaten des angebotenen Objekts und ersetzt jedoch nicht Ihre persönliche Beurteilung der Flächen. Es wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und präsentiert. Die Weitergabe erfolgt ohne Gewähr. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.

Lage

Das Fachwerkhaus befindet sich sehr verkehrsgünstig gelegen im begehrten Ortsteil Griedel, einer malerischen Stadt in Butzbach im Wetteraukreis. Es bietet eine ruhige ländliche Atmosphäre und zugleich eine ausgezeichnete Anbindung an die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main per Auto. Mit nur etwa 850 m bis zur Autobahnauffahrt A5 ist die Verkehrsanbindung äußerst bequem. Trotzdem befindet sich das Haus abseits des städtischen Trubels und verspricht somit Familien, Pendler und Reisenden gleichermaßen einen idealen Standort.

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

Familien finden ideale Bedingungen mit einem Kindergarten vor Ort und weiterführenden Schulen in der Nähe. Eine gute Abbindungen an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien und Bahn) ermöglichen schnelle Reisen zu umliegenden Städten wie Gießen, Wetzlar und Frankfurt. Weitere Informationen zur Infrastrukturanbindung sind in der Datei "Infrastrukturanbindung.pdf" enthalten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Innenhof



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Küche und Wohnzimmer



EG Einbauküche

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer und Küche



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Kinder-/Arbeitszimmer



OG Dachterasse

Exposé - Galerie



DG Gestaltungsvorschlag



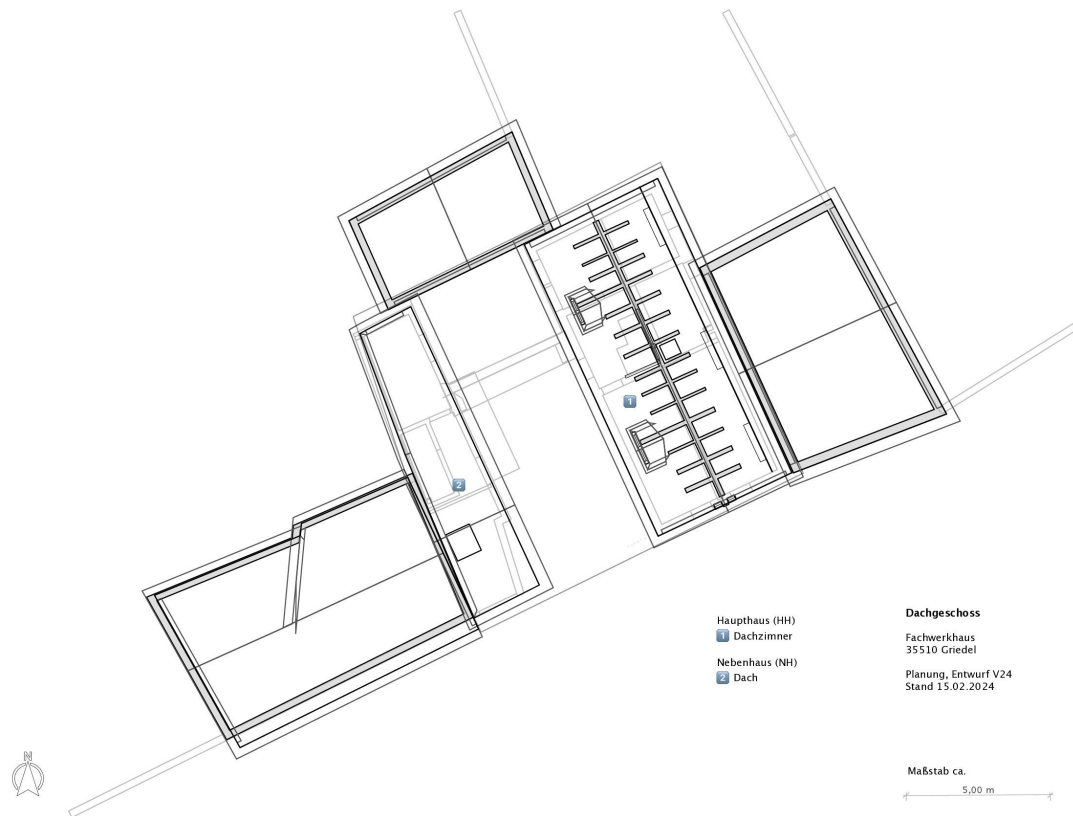
Platz des Reit- u. Fahrverein

Exposé - Galerie



Ländliche Idylle

Exposé - Grundrisse



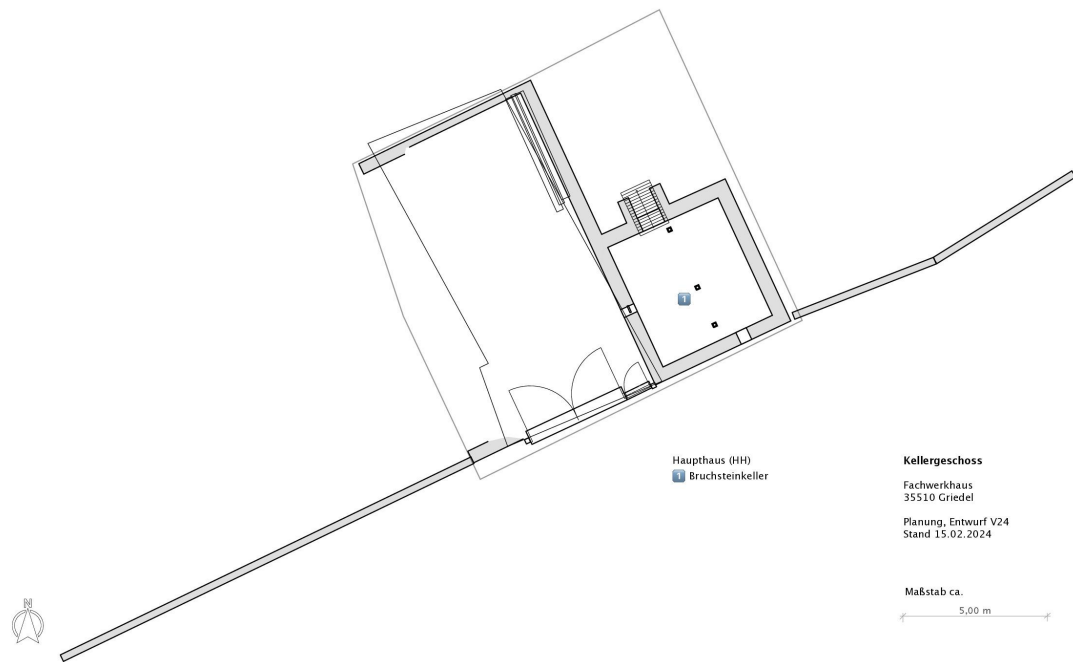
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

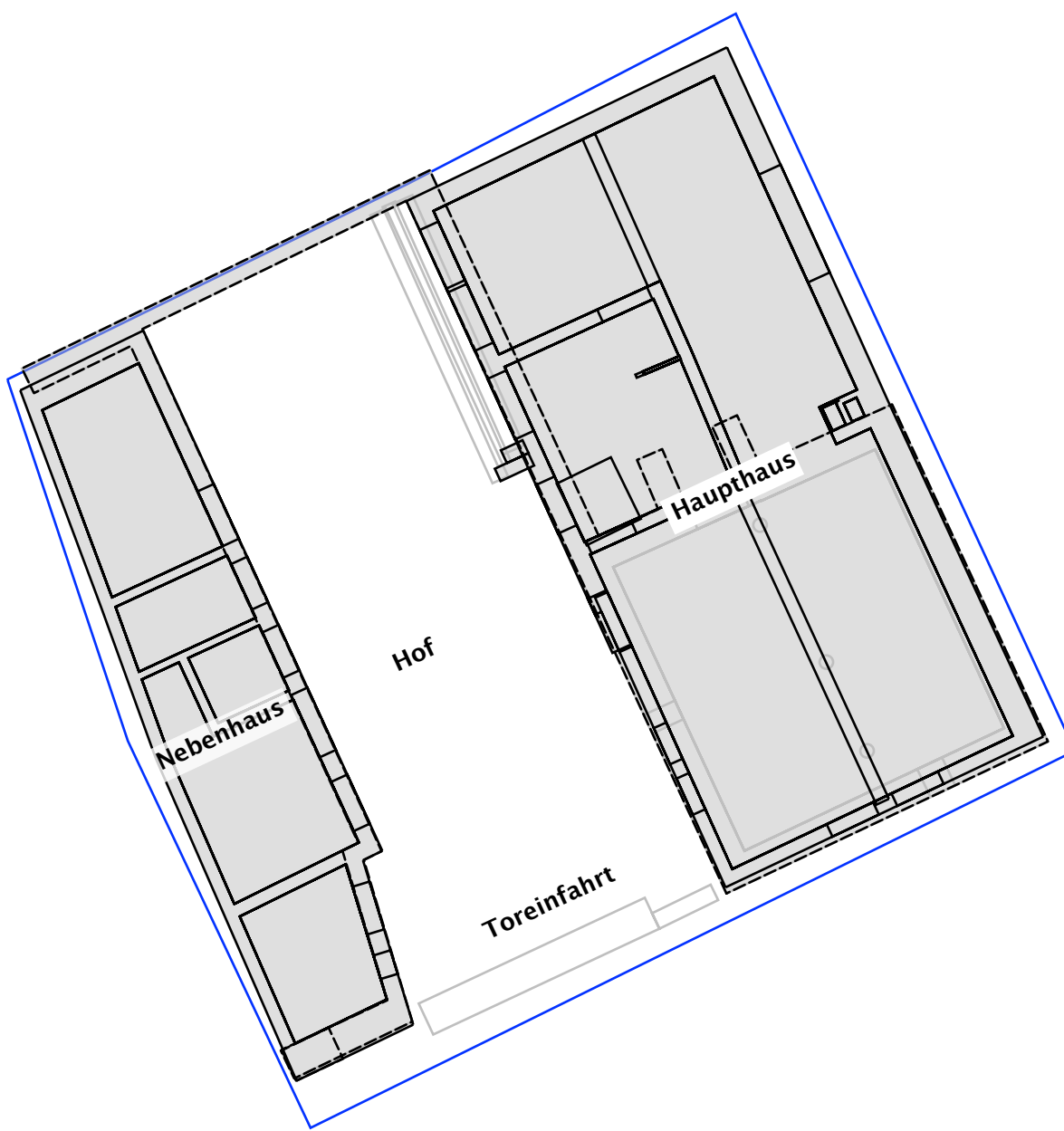


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftsplan
2. Infrastrukturanbindung



Liegenschaftsplan

Fachwerkhaus
35510 Griedel

Planung, Entwurf V24
Stand 15.02.2024

Maßstab ca.



5,00 m

						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	
Frankfurt City	27-47									35-45	28-45	
Gießen City	15-23									9-17	22-35	
Wetzlar City	13-19									55-180	28-45	

- Einzugsgebiet von Frankfurt am Main: Butzbach im Wetteraukreis -