

Exposé

Einfamilienhaus in Büttelborn

EFH mit Potential für 4 WE Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-438191

Einfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:
Michel

Käthe-Kollwitz Str. 20
64572 Büttelborn
Hessen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	630,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	135,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	60,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmanantes 80er-Jahre-Haus mit großem Entwicklungspotenzial, Garten & Pool – ideal für Familien, Investoren oder Mehrgenerationenkonzepte

Kaufpreis: 570.000 € ohne Maklercourtage

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus den 1980er Jahren bietet weit mehr als nur klassischen Wohnraum – es ist eine echte Projektimmobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und erheblichem Wertsteigerungspotenzial.

Auf einem großzügigen Grundstück gelegen, überzeugt das Objekt durch seine flexible Aufteilung sowie zahlreiche Ausbaureserven.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick

Zwei nahezu abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils ca. 70 m²

Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung oder Wohnen & Arbeiten

Keller (ca. 60 m²) mit separatem Eingang – perfekt für eine Einliegerwohnung

Nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial(ca. 80 m² Grundfläche und ca 60 m² möglicher Wohnfläche)

Doppelgarage mit Sauna

Großer Garten mit viel Privatsphäre

Lagerraum mit Brunnen

Außenpool auf der Garage – seltenes Freizeit-Highlight mit Reaktivierungspotenzial

Großes Dach mit Süd Westausrichtung ca. 15 kWp PV Belegung möglich

Kaminofen mit Schornsteinfeger Abnahme in 01.2026

10000l voller Erd-Heizöltank mit modernen Brennwertkessel , Potential für Unabhängigkeit gegenüber Gas Mangeln, Stromausfällen etc.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, mit zusätzlicher Mieteinnahme durch eine Einliegerwohnung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Haus lässt sich individuell an Ihre Lebenssituation anpassen.

Das Dachgeschoss bietet die Möglichkeit, eine moderne, lichtdurchflutete Wohnung mit Weitblick zu realisieren und so den Gesamtwert der Immobilie erheblich zu steigern.

Chancen & Perspektiven

- ✓ Wertsteigerung durch Ausbau von Dachgeschoss und Keller
- ✓ Attraktive Möglichkeiten zur Vermietung
- ✓ Großzügiges Grundstück mit Garten und Freizeitwert
- ✓ Individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen

Fazit

Dieses Haus ist kein klassisches „Einziehen und Wohlfühlen“-Objekt – sondern eine spannende Chance für alle, die gestalten, modernisieren und Werte schaffen möchten.

Mit einem Kaufpreis von 570.000 € ohne Maklercourtage bietet diese Immobilie – gemessen an den regionalen Marktpreisen – ein attraktives bis faires Angebot für alle, die das vorhandene Potenzial erkennen und nutzen.

Der Energieausweis ist beantragt und wird nachgereicht.

Makleranfragen sind nicht gewünscht!

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Potenzial trifft Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage mit guter Anbindung nach Darmstadt, Frankfurt, Mainz und hoher Lebensqualität. In Verbindung mit dem großzügigen Grundstück und den vorhandenen Ausbaureserven ergibt sich hier eine seltene Gelegenheit für Käufer mit Vision.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Westseit Doppelgarage und Pool



Gartenansicht Pool Nebengebäud

Exposé - Galerie



Ostseite



Öl Brennwertgerät Viessmann



Terrasse auf Doppelgarage

Exposé - Galerie



Pool auf Doppelgarage



Poolbetrieb

Exposé - Galerie



Kaminofen Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Küche EG



Schlafraum EG

Exposé - Galerie



Wohnraum 1.OG



Dusch Wannen Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Gäste Duschbad Keller



Aluminium Fenster 3 Fach Vergl



Küche Keller

Exposé - Galerie

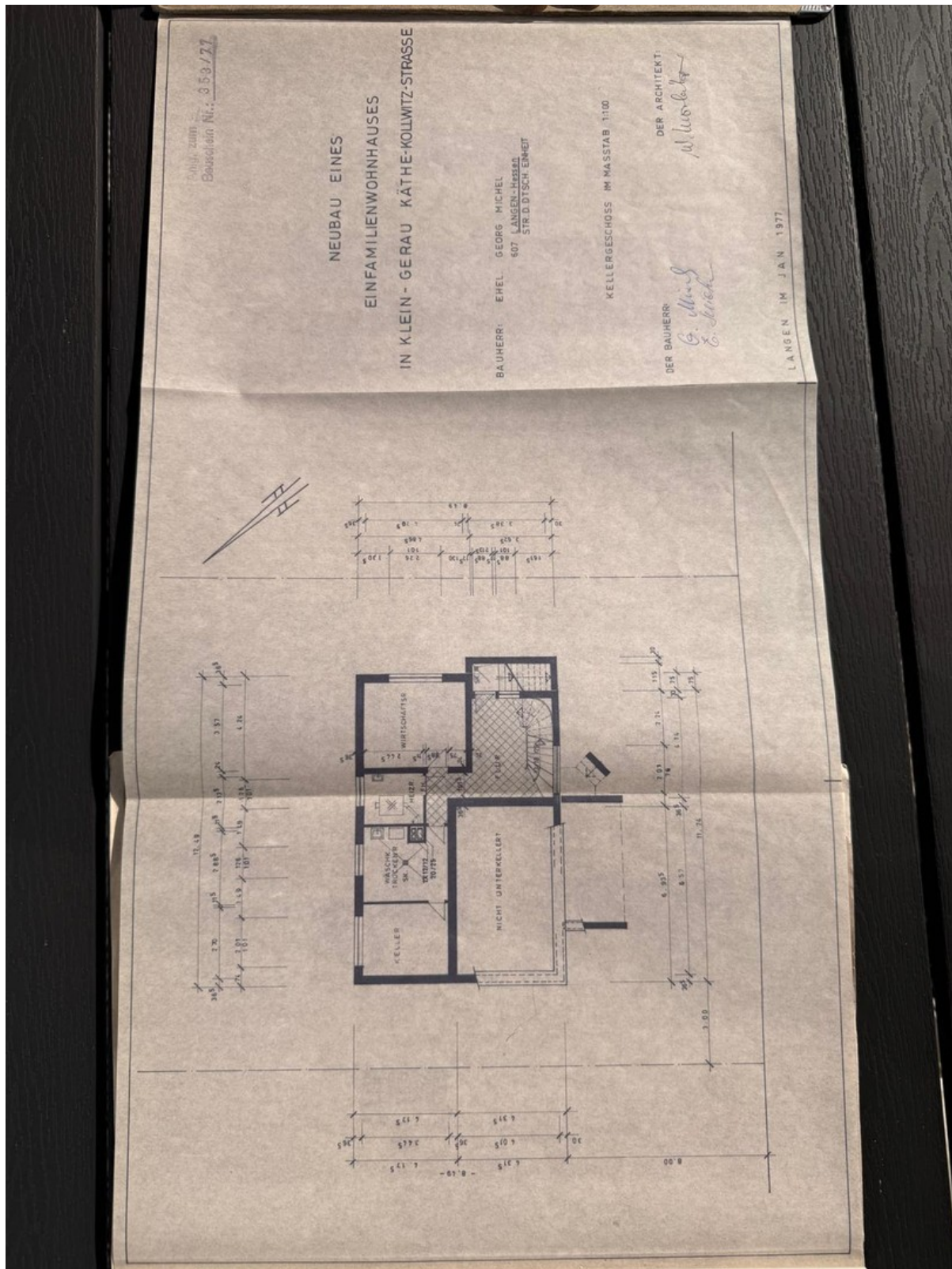


Küche Keller



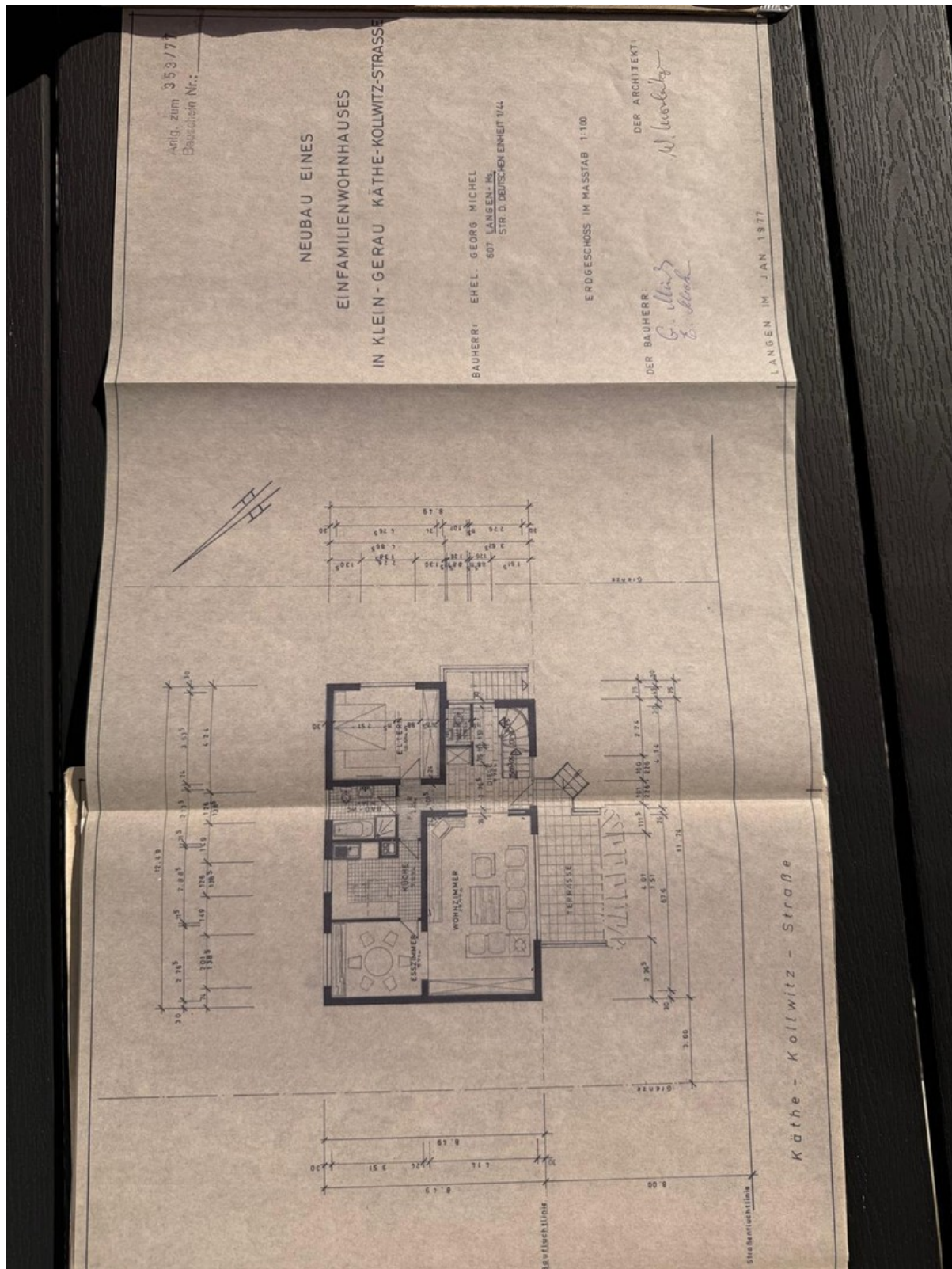
Dachgeschoss mit Ausbaureserve

Exposé - Grundrisse



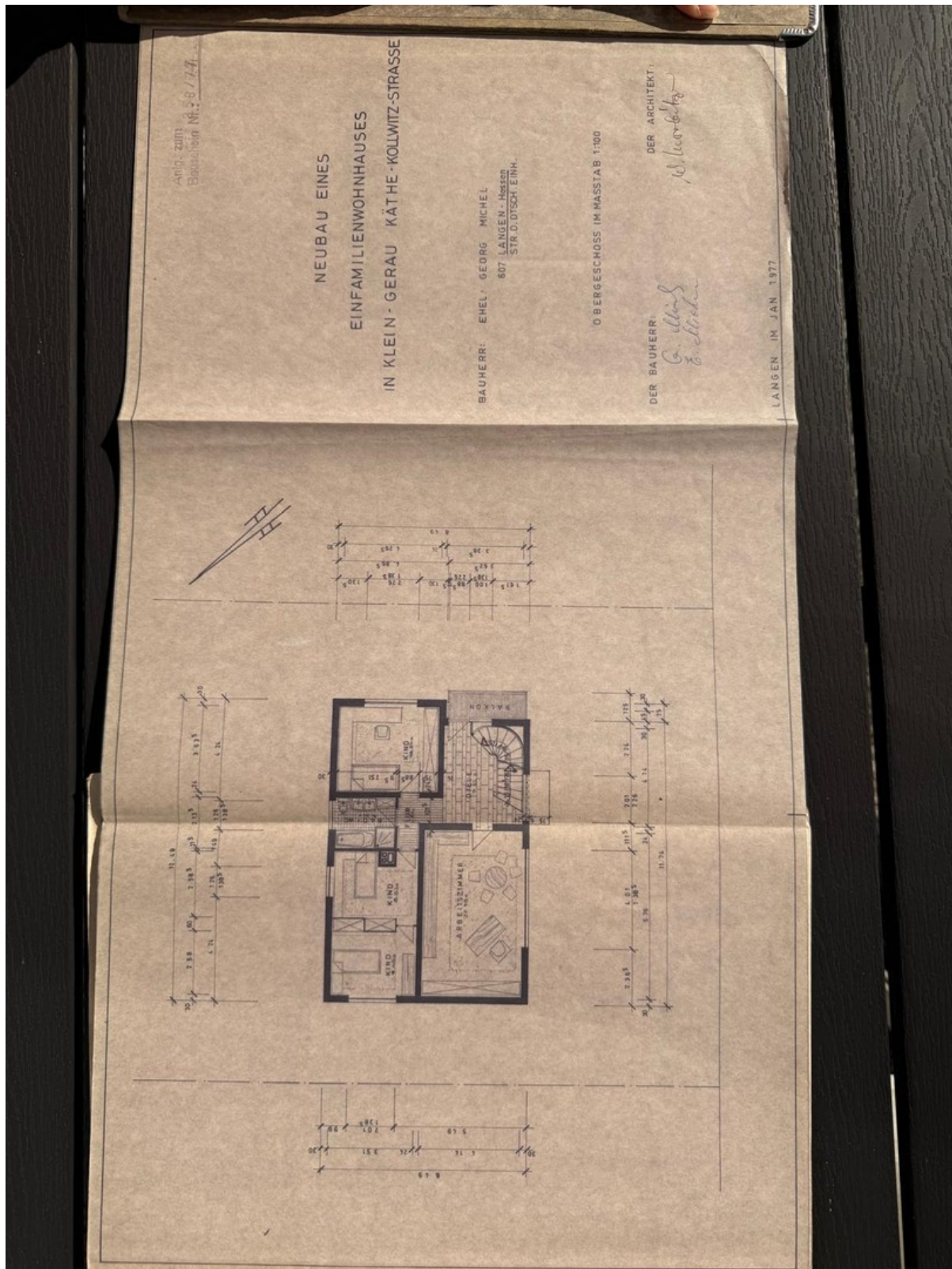
Keller

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1.OG