

Exposé

Zweifamilienhaus in Butzbach

**Zweifamilienhaus in Butzbacher Kernstadt – sofortige
Mieteinnahmen, Eigennutzung möglich**



Objekt-Nr. **OM-444887**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Fay

35510 Butzbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	353,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,13 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	69,49 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus in der Butzbacher Kernstadt verbindet drei Qualitäten, die selten zusammenkommen: bereits vorhandene Mieteinnahmen, viel Platz für unterschiedliche Lebensmodelle und eine klare Perspektive für die künftige Nutzung.

Auf einem 353 m² großen Grundstück steht das Haus aus dem Baujahr 1930 mit 190,24 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten und insgesamt acht Zimmer – verkauft wird ohne Käuferprovision.

Die Wohnflächen teilen sich auf in 58,71 m² im Erdgeschoss (Wohnung 1) und 131,53 m² im Ober- und Dachgeschoss (Wohnung 2, inkl. Balkonanteil).

Die Erdgeschosswohnung ist langfristig vermietet; die aktuelle Warmmiete beträgt 470 € (350 € Kaltmiete, 120 € Nebenkostenvorauszahlung). Da die Kaltmiete deutlich unter dem ortsüblichen Niveau liegt, eröffnet sich dem Erwerber konkretes Ertragspotenzial durch eine mietrechtlich zulässige Anpassung.

Die Einheit im Ober- und Dachgeschoss wird derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt; Bestandteil des Verkaufs ist für diese Wohnung ein im Kaufvertrag dokumentiertes, befristetes Mietverhältnis von 18 Monaten zu einer Kaltmiete von mindestens 700 €. Damit sichert sich der Käufer ab dem ersten Tag eine gesicherte Gesamtkaltmiete von mindestens 1.050 €/Monat. Nach Ablauf der Übergangszeit stehen mehrere Wege offen: Eigennutzung, Neuvermietung, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Diese flexible Konstellation macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Wer selbst einziehen möchte, kann den Übergabezeitpunkt planbar gestalten und erhält in der Zwischenzeit Mieteinnahmen aus beiden Einheiten. Anleger erwerben ein Objekt mit sofortigem Ertrag und einem klar definierten Zeithorizont für die volle Eigenregie über beide Wohnungen.

Zur Ausstattung gehören ein großer Balkon im Obergeschoss, ein Holz-Kaminofen, eine Einbauküche, ein Stellplatz auf dem Grundstück sowie Keller- und Abstellflächen. Das Kellergeschoss bietet einen zusätzlichen Nutzbereich mit WC, Mini-Küche (Kochfeld, Spüle, Spülmaschine) und überdachtem Außenzugang – ideal für Feste im Garten oder als funktionale Erweiterung. Auch der im Garten aufgestellte Pool gehört zum Verkaufsumfang.

Verkauft wird direkt vom Eigentümer, ohne Maklerbeteiligung. Vollständige Verkaufsunterlagen einschließlich Bauzeichnungen, Aufmaßplänen und einer von einem Architekten erstellten Wohnflächenberechnung liegen vor.

Ausstattung

Das Haus wurde in den vergangenen Jahrzehnten in mehreren Schritten modernisiert. Hervorzuheben sind der 2006 eingebaute Holz-Kaminofen, die überwiegend 1993 erneuerten Kunststoffenster mit Doppelverglasung (zwei Fenster sind aus Holz), die 2002 sanierte Außenfassade sowie der 2010 errichtete Balkon im Obergeschoss. Ergänzend wurde im Innenbereich eine Innendämmung mit Rigips und Styropor ausgeführt.

Beheizt wird das Gebäude über eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; der Wärmeerzeuger stammt aus dem Jahr 1991. Zum Objekt gehören vier Öltanks mit jeweils 1.000 Litern Fassungsvermögen.

Das Haus verfügt über ein Satteldach mit Ziegeleindeckung, massive Decken und eine Holzterasse. Die Bodenbeläge bestehen aus Laminat, Fliesen und Kork. Die Außenwandstärke beträgt im Erd- und Obergeschoss 40 cm, im Dachgeschoss 27 cm – ein Hinweis auf die solide, langlebige Bausubstanz dieser Bauepoche.

Im Obergeschoss unterstreichen der großzügige Balkon, der Kaminofen und die Einbauküche den wohnlichen Charakter. Das Dachgeschoss bietet mit drei Zimmern, einem Bad und Flur weitere voll nutzbare Wohnfläche.

Abgerundet wird die Ausstattung durch einen Stellplatz auf dem Grundstück, geräumige Keller- und Abstellräume sowie einen zusätzlichen Nutzbereich im Kellergeschoss mit WC und Mini-Küche (Kochfeld, Spüle, Spülmaschine). Über eine überdachte Außentreppe ist dieser

Bereich direkt vom Garten aus erreichbar – ideal für Feiern oder als funktionale Ergänzung im Alltag. Der im Garten aufgestellte Pool mit rund 3 m Durchmesser und ca. 0,90 m Höhe gehört mit zum Verkaufsumfang.

Energieausweis: Bedarfsausweis nach GEG, Endenergiebedarf 235,3 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse G, wesentlicher Energieträger Öl, Baujahr Wärmeerzeuger 1991, ausgestellt am 21.04.2026, gültig bis 20.04.2036 (Reg.-N^o HE-2026-006349605).

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kaufpreis: 479.000 € – provisionsfrei für den Käufer.

Mieteinnahmen und Nutzung: Die Erdgeschosswohnung ist langfristig vermietet; aktuelle Warmmiete 470 € (350 € Kaltmiete, 120 € Nebenkostenvorauszahlung). Die Kaltmiete liegt erheblich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete – eine mietrechtlich zulässige Anpassung nach oben ist möglich und kann mit dem Erwerber besprochen werden. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird derzeit vom Eigentümer genutzt; Bestandteil des Verkaufs ist ein im Kaufvertrag dokumentiertes, befristetes Mietverhältnis von 18 Monaten zu einer Kaltmiete von mindestens 700 €. Ab Übergabe ergibt sich damit eine gesicherte Gesamtkaltmiete von mindestens 1.050 €/Monat – mit weiterem Ertragspotenzial auf beiden Einheiten.

Rechtliche Hinweise / Grundbuch: Im Grundbuch bestehen zugunsten des Hinterhauses Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Zudem sind in Abteilung II Vorkaufsrechte eingetragen. Die Vorkaufsberechtigten haben zugesagt, bei Vorlage eines konkreten Kaufangebots zeitnah eine Verzichtserklärung zu unterzeichnen, sodass einer zügigen Abwicklung nichts entgegensteht. Einzelheiten ergeben sich aus dem Grundbuch und den vollständigen Verkaufsunterlagen.

Grundstück: Flur 2, Flurstück 297/1; Grundstücksgröße 353 m². Bodenrichtwert 220 €/m².

Unterlagen: Bauzeichnungen, Aufmaßpläne, Wohnflächenberechnung (Dipl.-Ing. Architekt) und Energieausweis liegen vollständig vor und werden qualifizierten Interessenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Besichtigung: ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Haftungsausschluss: Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie vorliegenden Unterlagen. Eine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann nicht übernommen werden. Verbindliche Aussagen zum Objektzustand bleiben dem Kaufvertrag vorbehalten.

Lage

Butzbach – zentral, alltagstauglich, gut angebunden.

Die Immobilie liegt in der Butzbacher Kernstadt und damit in einem Umfeld, das kurze Wege mit guter Erreichbarkeit verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, der Bahnhof sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind je nach Ziel fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar. Gerade diese Mischung aus Innenstadtnähe und Alltagsstauglichkeit ist für viele Käufer und Mieter ein entscheidender Standortvorteil.

Butzbach profitiert darüber hinaus von seiner Lage zwischen dem Rhein-Main-Gebiet und Mittelhessen. Über die nahegelegene A5 bestehen gute Verbindungen in Richtung Frankfurt, Gießen und die umliegende Region. Auch der Bahnhof stärkt die Anbindung für Berufspendler und Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs.

Als Mittelstadt im Ballungsrandgebiet bietet Butzbach eine Kombination, die zunehmend gefragt ist: funktionierende lokale Infrastruktur, überschaubare Kaufpreise im Vergleich zu Großstädten und eine anhaltend stabile Mietnachfrage.

Aktuelle Angebotsmieten für Häuser liegen laut Marktdaten (Quellen: ImmoScout24, mietcheck.de, Stand Q1 2026) bei durchschnittlich 10,50 bis 12,00 €/m² – ein Umfeld, das

marktgerechte Vermietung zuverlässig ermöglicht und das Ertragspotenzial des Objekts unterstreicht.

Für Käufer, die selbst wohnen und gleichzeitig vermieten möchten, ist die Lage ein doppelter Vorteil: kurze Wege im Alltag und ein Mietmarkt mit stabiler Nachfrage. Wer dagegen ausschließlich als Kapitalanleger investiert, profitiert von einer Mittelstadt mit funktionierender Wirtschaftsstruktur und einer Nachfrage, die in den letzten Jahren konstant geblieben ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	235,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Gartenansicht mit Balkon

Exposé - Galerie



Überdachter Außenbereich



Blick in den Gartenbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich im OG



Wohn- und Essbereich im OG

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich im OG



Balkon im OG

Exposé - Galerie



Küche im OG



Küche im OG

Exposé - Galerie



Büro/Schlafzimmer/Hobbyraum



Flur im OG

Exposé - Galerie



Treppenabgang zum OG



Treppenaufgang zum DG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum DG



Schlafzimmer im DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer im DG



Schlafzimmer im DG

Exposé - Galerie



Badezimmer im DG



Badezimmer im DG

Exposé - Galerie



Wohnbereich im EG



Schlafzimmer im EG

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich im EG



Badezimmer im EG



Badezimmer mit Dusche im EG

Exposé - Galerie



Waschküche im KG



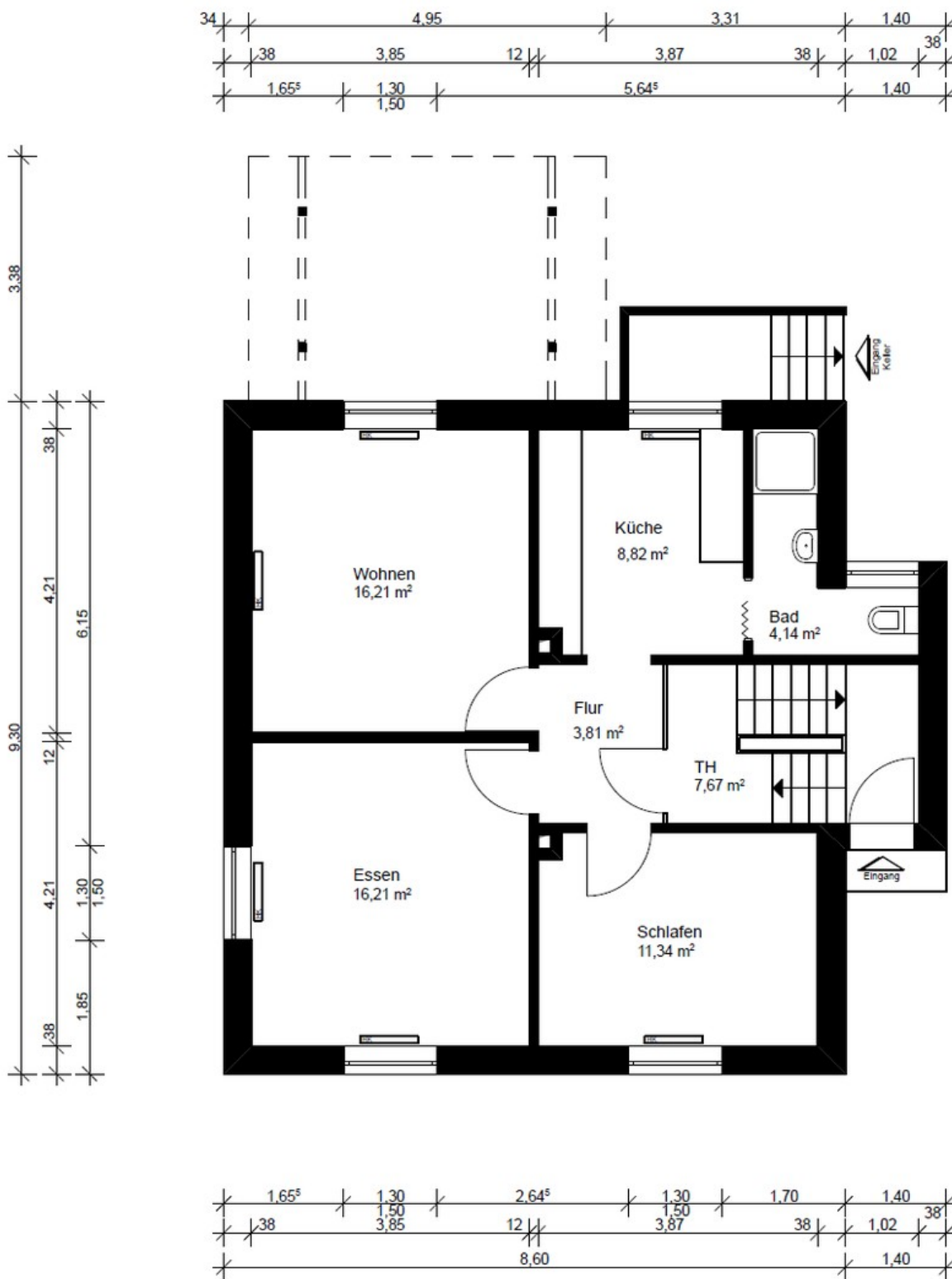
Miniküche und WC im KG

Exposé - Galerie



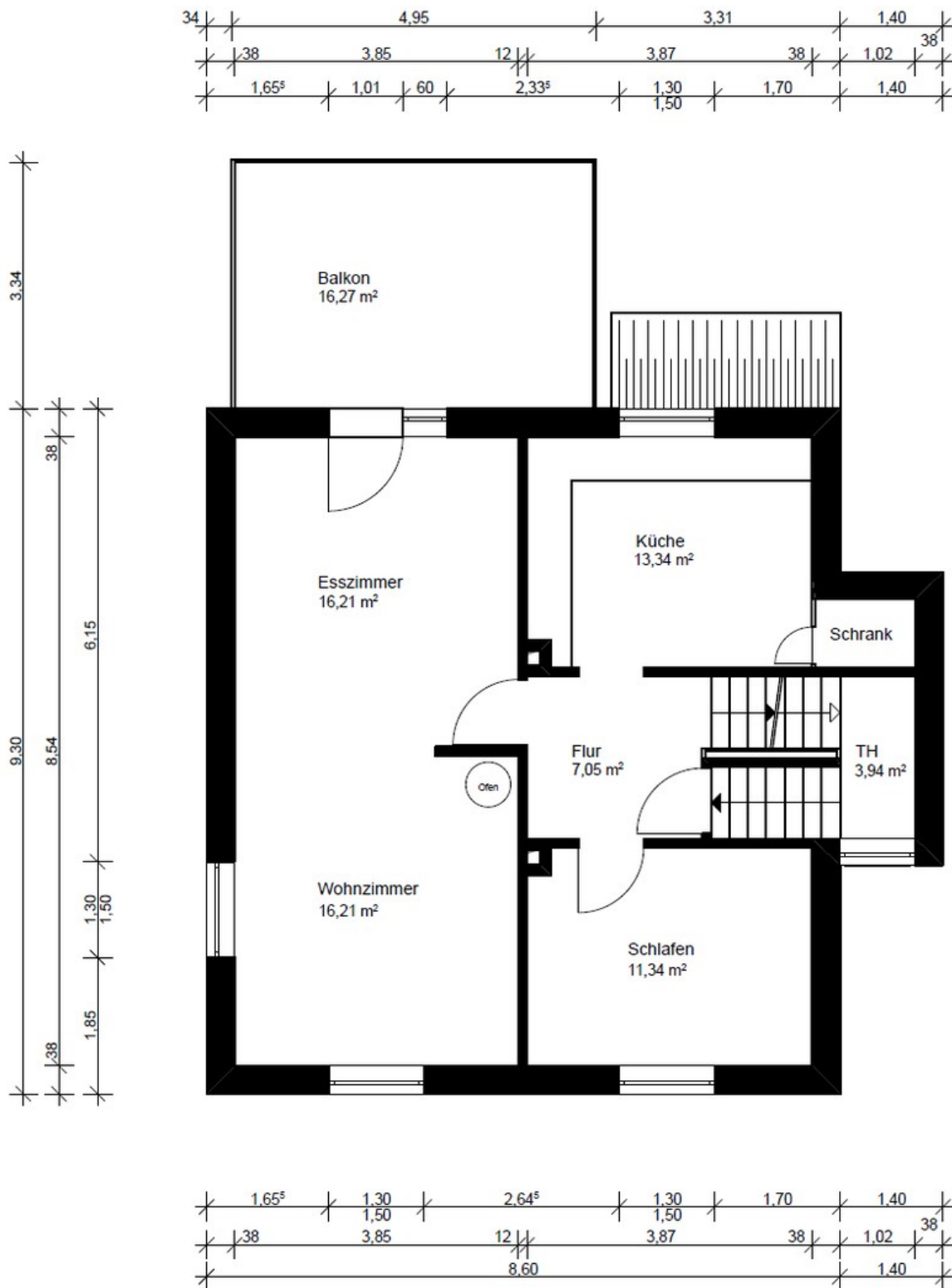
Gäste-WC im KG

Exposé - Grundrisse



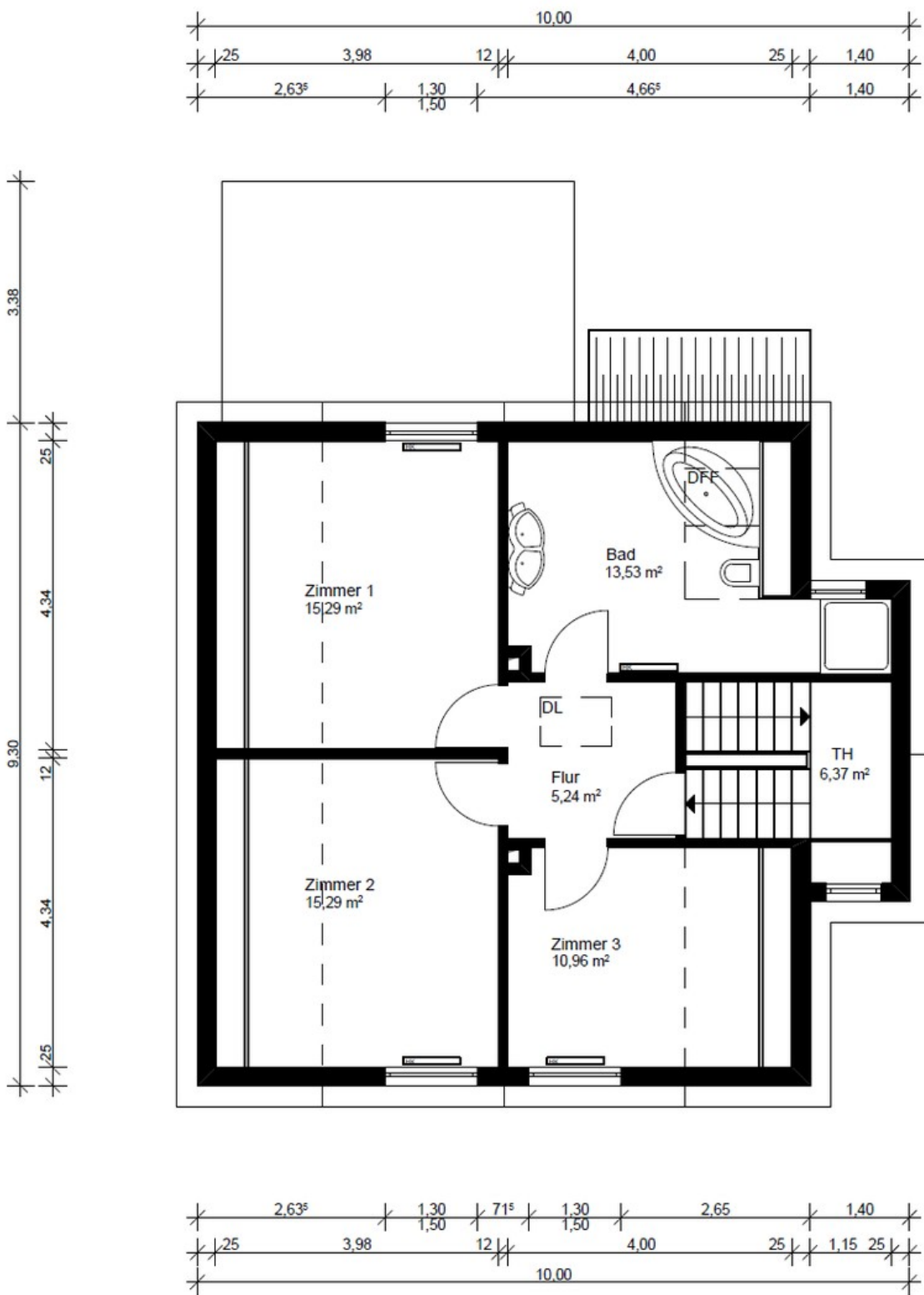
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



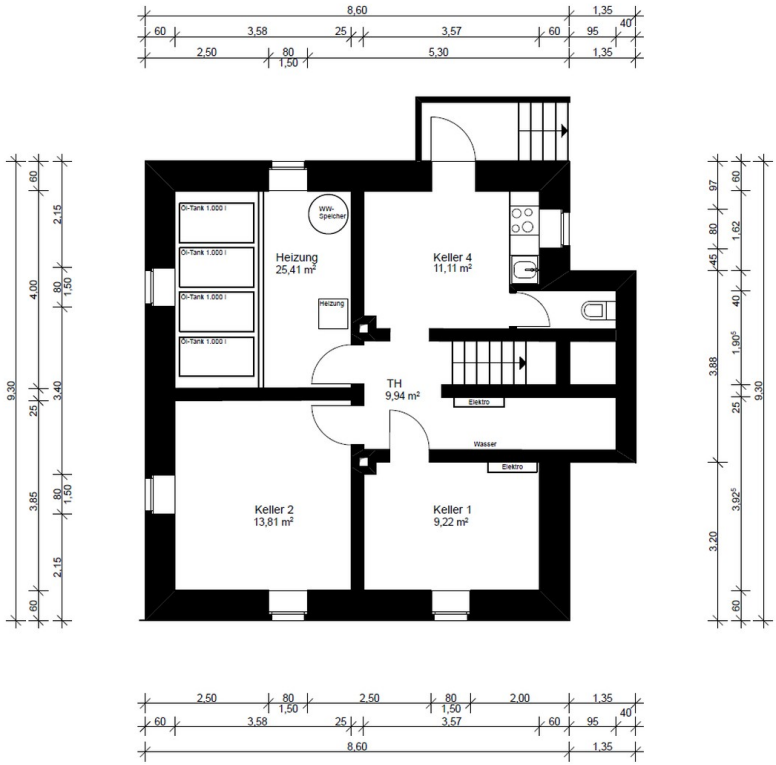
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

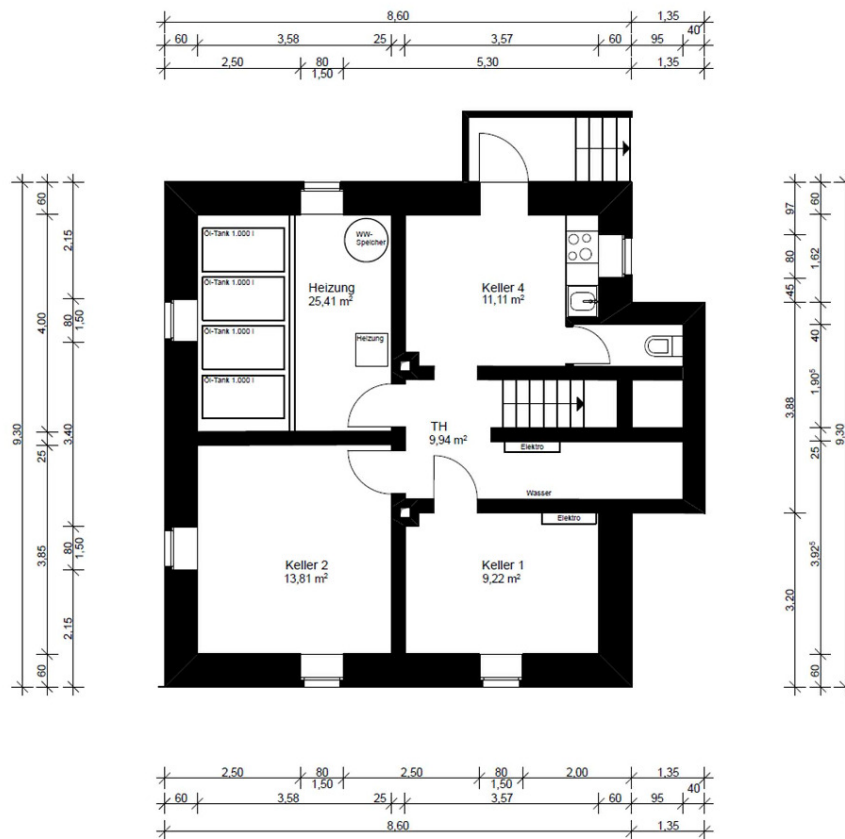
Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

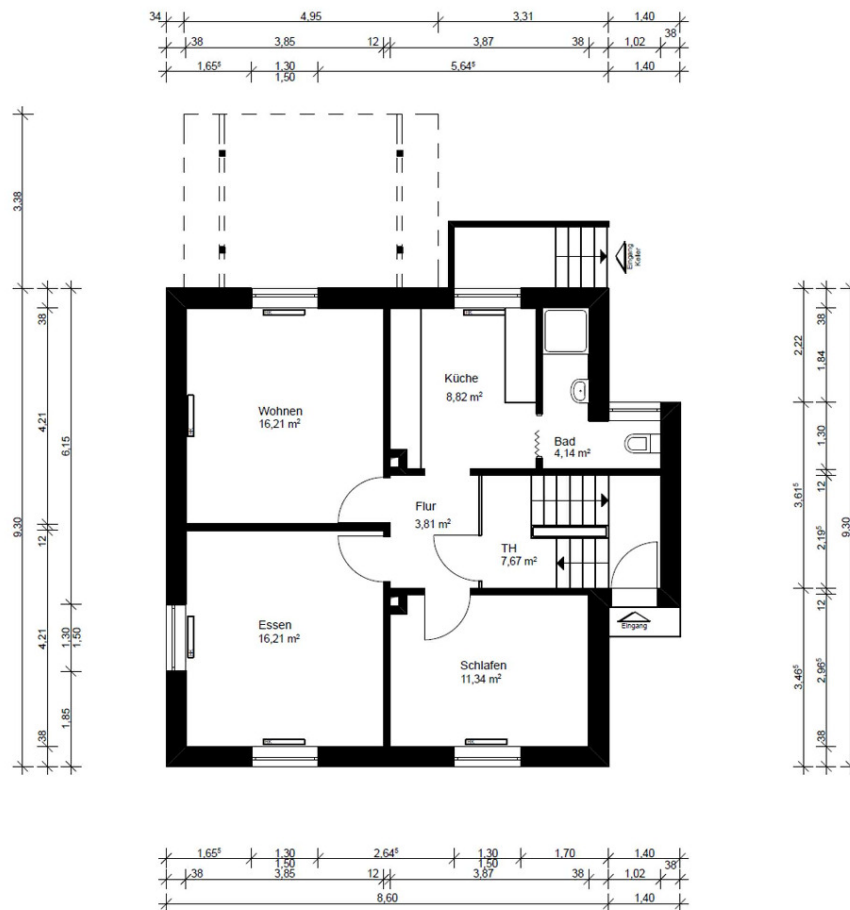
Exposé - Grundrisse

Grundriss KG



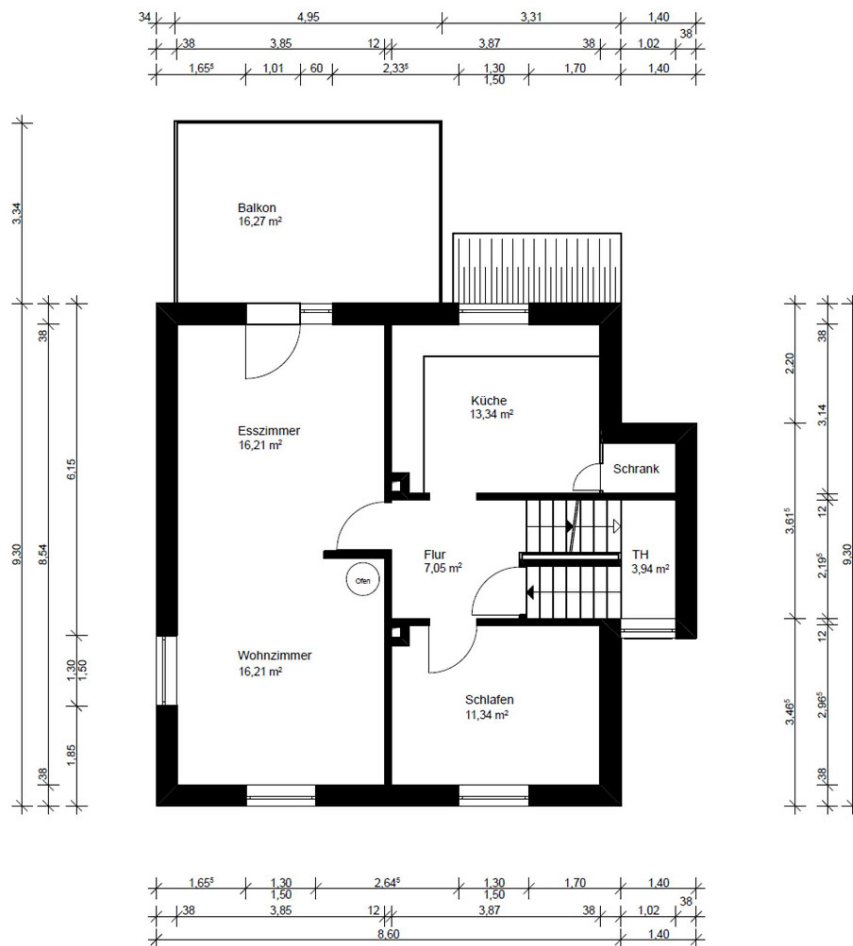
Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



Exposé - Grundrisse

Grundriss OG



Exposé - Grundrisse

Grundriss DG

