

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Butzbach

**Modernisierte DG-ETW mit Balkon – energieeffizient, hell und bezugsfertig & provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-469585**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Ksenija Napoletani

35510 Butzbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, ein separates Schlafzimmer, eine praktische Küche sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitlosen Erscheinungsbild. Ein neuer weißer Wandanstrich, Parkettboden sowie ein vollständig erneuertes Badezimmer schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen.

Auch energetisch ist die Immobilie hervorragend aufgestellt: Die 3-fach verglasten Fenster sowie eine moderne Luftwärmepumpe wurden 2020 eingebaut und sorgen für niedrige Energiekosten und machen die Wohnung fit für die Zukunft.

Ob als erste eigene Wohnung, für Paare oder als attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Highlights:

ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Dachgeschosswohnung

Balkon

Heller Wohn- und Essbereich

Separate Küche

Modernes Badezimmer mit Dusche

Neuer weißer Innenanstrich

Parkettboden

Neue Fenster (2020)

Moderne Luftwärmepumpe (2020)

Kellerraum

Ruhiges 4-Familienhaus

Sofort bezugsfertig nach Modernisierung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Dank der bereits durchgeführten Modernisierungen profitieren Sie von einem zeitgemäßen Wohnstandard und einer zukunftsorientierten Heiztechnik.

Provisionsfrei – Verkauf direkt durch den Eigentümer.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Butzbach, in einer ruhigen und beliebten Wohnlage. Butzbach zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten der Wetterau und verbindet die hohe Lebensqualität einer historischen Kleinstadt mit der hervorragenden Erreichbarkeit des Rhein-Main-Gebiets.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Ein Supermarkt und Bäcker befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Kindergärten sowie mehrere Schulen sind bequem fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafés und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Pendler profitieren von der sehr guten Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle ca. 3 Gehminuten

Bahnhof Butzbach ca. 6 Fahrminuten

Autobahn A5 ca. 5 Fahrminuten

Gießen ca. 20 Minuten

Bad Nauheim ca. 10 Minuten

Frankfurt am Main ca. 35–40 Minuten

Flughafen Frankfurt ca. 40 Minuten

Neben der hervorragenden Infrastruktur bietet Butzbach einen hohen Freizeitwert. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, zahlreiche Cafés und Restaurants sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote machen den Ort besonders attraktiv. Die umliegenden Wälder und Felder laden zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein. Familien schätzen das breite Bildungsangebot und die hohe Wohnqualität, während Berufstätige die schnelle Anbindung an die Ballungsräume Frankfurt und Gießen zu schätzen wissen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

