PROVISIONSFREI VON PRIVAT



Attraktives Reihenendhaus in ruhiger Lage

Büttelborn · Klein-Gerau

475.000 €

KAUFPREIS

Privatverkauf | 0 € Käuferprovision

DIE IMMOBILIE

Ein Haus im Überblick

Helle Räume, Garten und Balkon: ein Reihenendhaus aus dem Jahr 2001 mit offenem Wohn- und Essbereich und zusätzlicher Fläche im Dachgeschoss.

ca. 140 m²	ca. 189 m²	ca. 50 m²
WOHNFLÄCHE[1]	GRUNDSTÜCK	NUTZFLÄCHE DG

Immobilientyp	Reihenendhaus in Fertigbauweise
Baujahr	2001
Raumangebot	3 Zimmer in EG und OG + 2 Räume im DG[2]
Badezimmer	2 Tageslichtbäder
Außenbereich	Garten und Balkon im Obergeschoss
Parken	2 Außenstellplätze
Heizung	Gastherme mit Solarthermie
Kaufpreis	**475.000 €**
Käuferprovision	**0 € · provisionsfrei**

[1] Wohnfläche laut bisherigem Exposé. Die Exposégrundrisse weisen für EG und OG zusammen rund 135 m² aus. Die Abweichung zu ca. 140 m² ist durch eine Wohnflächenberechnung zu klären.

[2] Die bisherige Angabe „5 Zimmer“ schließt offenbar zwei Dachgeschossräume ein. Das Dachgeschoss wird ausschließlich als wohnlich ausgebaute Nutzfläche geführt.

Raum für den Alltag



Wohnbereich im Erdgeschoss mit großzügigen Fensterflächen

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss und unterstreichen seinen offenen Charakter.

Die abgebildete Sitzgruppe veranschaulicht, wie sich im Wohnbereich ein gemütlicher Mittelpunkt für den Alltag gestalten lässt.

Helle Bodenfliesen und warme Holzdetails an der Decke geben dem Raum eine freundliche Atmosphäre. Der offen anschließende Essbereich ergänzt den Wohnbereich.

Licht und kurze Wege



Essbereich im verglasten Erker · Erdgeschoss



Küchenbereich mit Fenster · Erdgeschoss

Der Mittelpunkt des Hauses

Der Essbereich liegt im verglasten Erker und bietet Platz für einen großen Esstisch. Die unmittelbar anschließende Küche verfügt über ein Fenster und kurze Wege zwischen den Arbeitsbereichen. Die abgebildete Küchenausstattung ist nicht als zugesicherter Kaufumfang zu verstehen.

Ankommen im Erdgeschoss



Duschbad mit WC und Waschtisch · Erdgeschoss



Eingangsflur mit Garderobenbereich · Erdgeschoss

Praktisch im Alltag

Das Duschbad ist mit einer Eckdusche, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet. Helle Wandfliesen und der dunklere Boden setzen einen ruhigen Kontrast. Im Eingangsflur ergänzen eine Garderobenkommode und ein großer Wandspiegel den hellen Eindruck.

Zwei Zimmer, viele Möglichkeiten



Kleineres Zimmer mit zwei Einzelbetten · Obergeschoss



Größeres Zimmer mit Schlaf- und Sitzbereich · Obergeschoss

Zwei individuelle Rückzugsräume

Das kleinere Zimmer ist mit zwei Einzelbetten eingerichtet. Im größeren Zimmer ergänzen sich Schlaf- und Sitzbereich. Helle Wände und Böden in Holzoptik prägen beide Räume und bieten einen freundlichen Rahmen für individuelle Einrichtungsideen.

Weitere Einblicke



Sitzbereich im größeren Zimmer · weitere Perspektive



Treppenbereich auf der Ebene mit Laminatboden

Sitzbereich und Holztreppe

Die zusätzliche Perspektive zeigt die Sitzgruppe im größeren Zimmer mit Sofa, Sesseln und Couchtisch. Daneben gibt die Aufnahme des Treppenbereichs einen Einblick in die offene Holztreppe mit gewendelten Stufen.

Bad mit Wanne und Dusche



Tageslichtbad mit Badewanne und Waschtisch · Obergeschoss



Dasselbe Bad mit Dusche und Waschbereich · Obergeschoss

Zwei Ansichten desselben Bades

Das Tageslichtbad im Obergeschoss verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche. Die zweite Perspektive zeigt den Dusch- und Waschbereich mit WC, Waschmaschine und Trockner. Helle Fliesen und eine umlaufende Bordüre prägen die Gestaltung.

Raum unter dem Dach



Dachgeschossraum mit Bett und Einbauten unter der Schräge



Schrankbereich desselben Dachgeschossraums

Wohnlich ausgebaute Nutzfläche

Dachfenster und Dachschrägen prägen diesen ausgebauten Raum. Einbauten unter der Schräge und der gegenüberliegende Schrankbereich bieten Stauraum. Der Raum wird als Nutzfläche angeboten; die Möblierung belegt keine Genehmigung als Wohn- oder Schlafraum. Die zulässige Nutzung ist anhand der Bauunterlagen zu prüfen.

Ein weiterer Dachgeschossraum



Dachgeschossraum mit Dachfenster und Spieleinrichtung



Weitere Perspektive desselben Dachgeschossraums

Zwei Blickrichtungen

Ein Dachfenster und ein Giebelfenster bringen Tageslicht in den Raum. Die beiden Perspektiven zeigen die Dachschrägen und den vorhandenen Stauraum.

Ausgebauter Raum mit Dachschrägen

Die Aufnahmen zeigen denselben Raum mit Spieleinrichtung, Regalen und einem Schrank. Die Fläche wird als Nutzfläche und nicht als genehmigte Wohnfläche angeboten. Die abgebildete Einrichtung legt keine zulässige Nutzung fest; diese ist anhand der Bauunterlagen zu prüfen.

Stauraum und Verbindungen



Abstellraum mit Regalen und Hausanschlüssen



Abstellraum mit Laminatboden und Schränken



Treppenbereich im Erdgeschoss mit Fliesenboden

Nützliche Flächen im Haus

Die beiden Abstellraumaufnahmen zeigen unterschiedliche Räume: Einer ist gefliest und mit Hausanschlüssen ausgestattet, der andere hat Laminatboden. Regale und Schränke bieten Platz für Vorräte und Gegenstände des Alltags.

Die offene Holztreppe im gefliesten Eingangsbereich verbindet das Erdgeschoss mit der darüberliegenden Ebene. Der Bereich unter der Treppe ist mit einem Schrank ausgestattet.

Draußen zu Hause



Garten mit Blick auf die umliegende Bebauung



Gartenseitige Hausansicht mit Balkon im Obergeschoss

Garten und Balkon

Die Gartenaufnahme zeigt Grünflächen, Bepflanzung und ein Gartenhäuschen. Die gartenseitige Hausansicht ergänzt den Blick auf den Außenbereich und zeigt den Balkon im Obergeschoss im Zusammenhang mit der Fassade.

Drei Etagen im Überblick

Erdgeschoss

ca. 69 m² Wohnfläche[1]

Wohn- und Essbereich · offene Küche · Tageslichtbad mit Dusche · Flur · Abstellraum

Obergeschoss

ca. 71 m² Wohnfläche[1]

Zwei Zimmer · Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche · Flur · Abstellraum · Zugang zum Balkon

Dachgeschoss

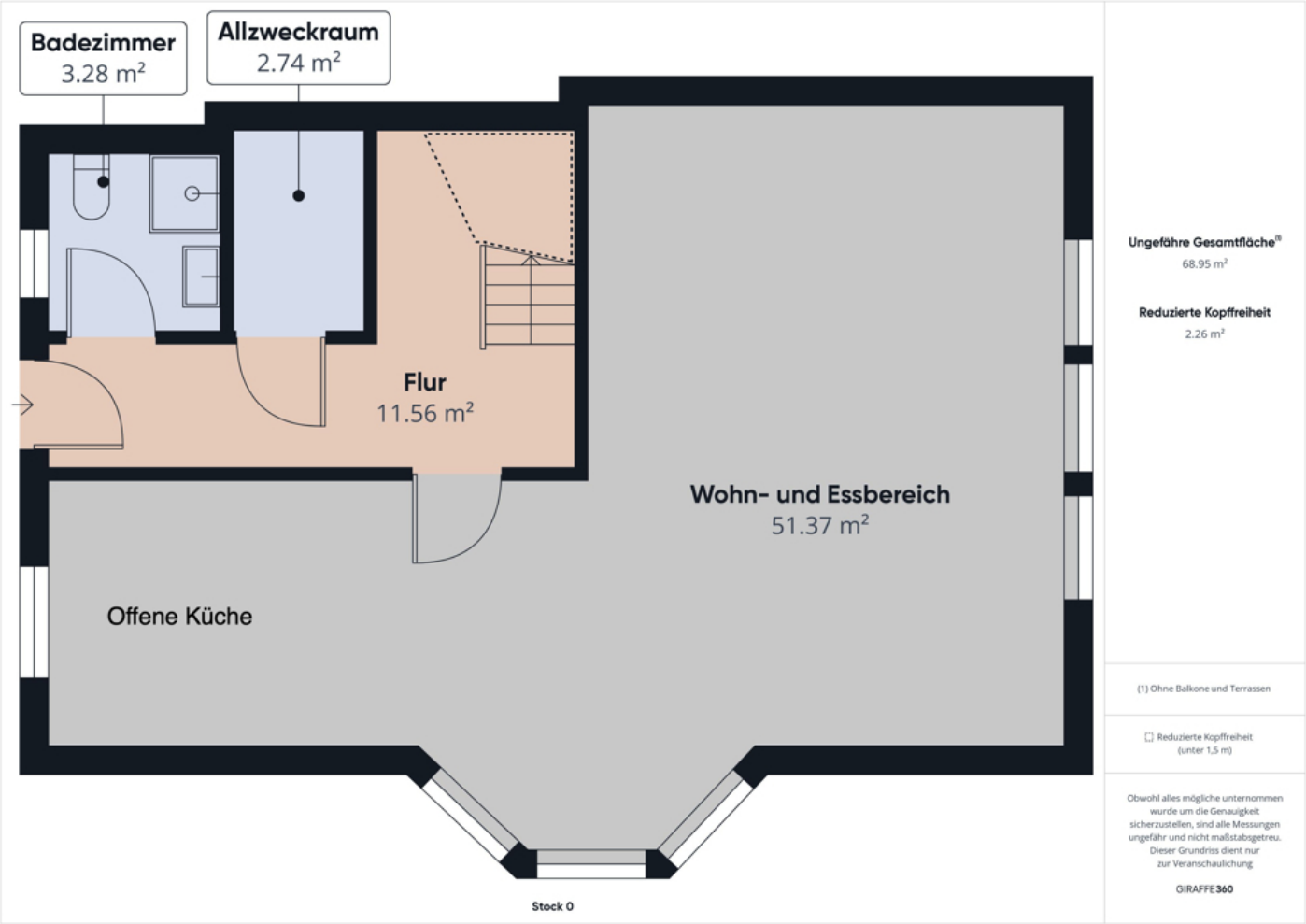
ca. 50 m² Nutzfläche

Zwei großzügige, wohnlich ausgebaute Räume · Flur-/Podestbereich · Separater Abstellraum · Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

[1] Etagenflächen laut bisheriger Objektbeschreibung. Die Grundrisse nennen 68,95 m² im EG und 66,29 m² im OG, jeweils ohne Balkon. Die dortigen Flächenangaben ersetzen keine Wohnflächenberechnung. Für den Balkon sind 5,31 m² Grundfläche dargestellt; eine wohnflächenrechtliche Anrechnung ist nicht belegt.

Erdgeschoss

Wohnbereich und offene Küche

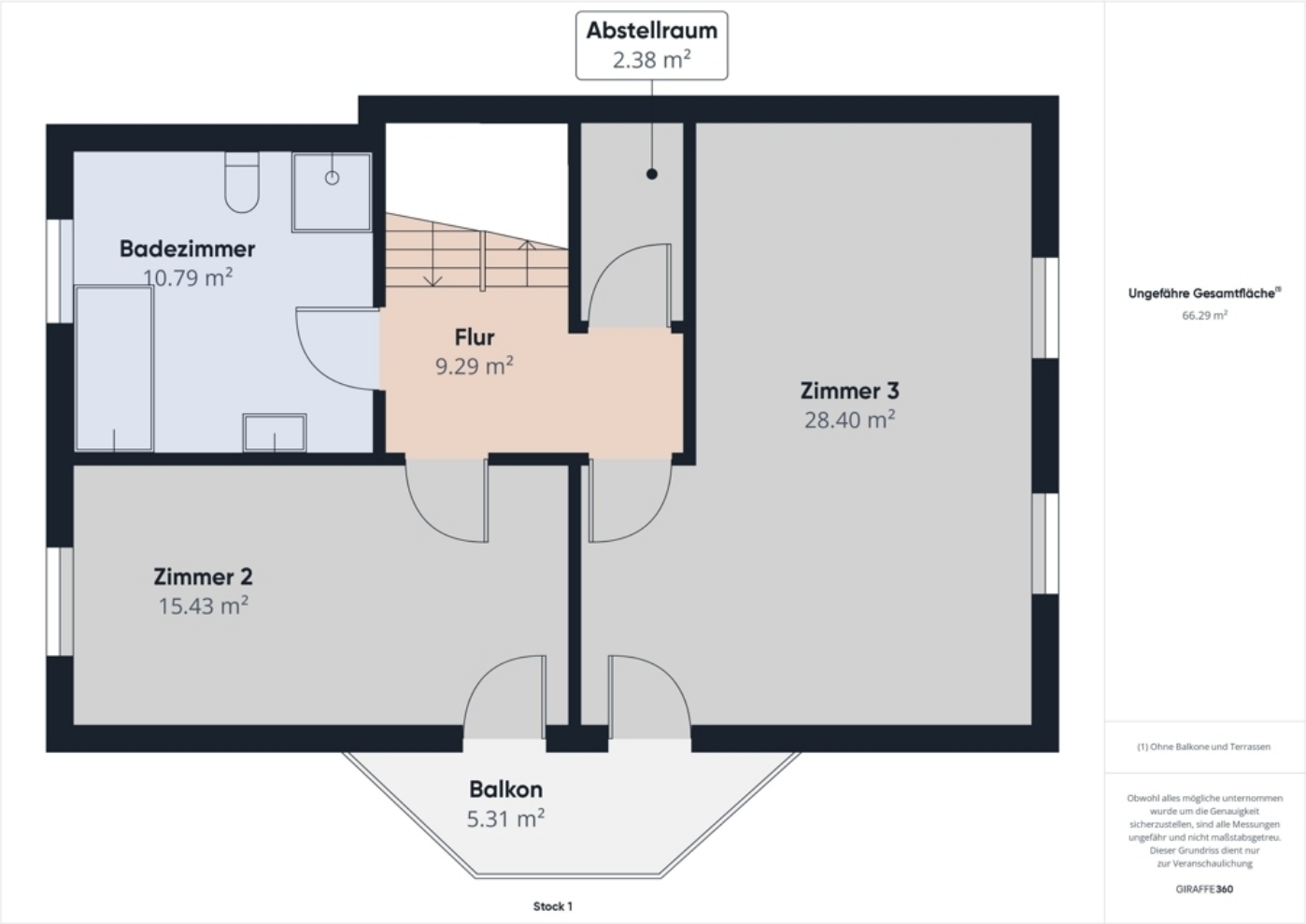


Der Exposégrundriss nennt eine ungefähre Gesamtfläche von 68,95 m². Die Objektbeschreibung gibt hierfür gerundet ca. 69 m² Wohnfläche an.

Die vorhandenen Exposégrundrisse dienen der räumlichen Orientierung. Maße, Flächen und baurechtliche Zulässigkeit lassen sich daraus nicht verbindlich ableiten. Maßgeblich sind die geprüften Bauunterlagen und Flächenberechnungen. Abbildungen ohne verbindlichen Maßstab.

Obergeschoss

Zwei Zimmer und Balkon

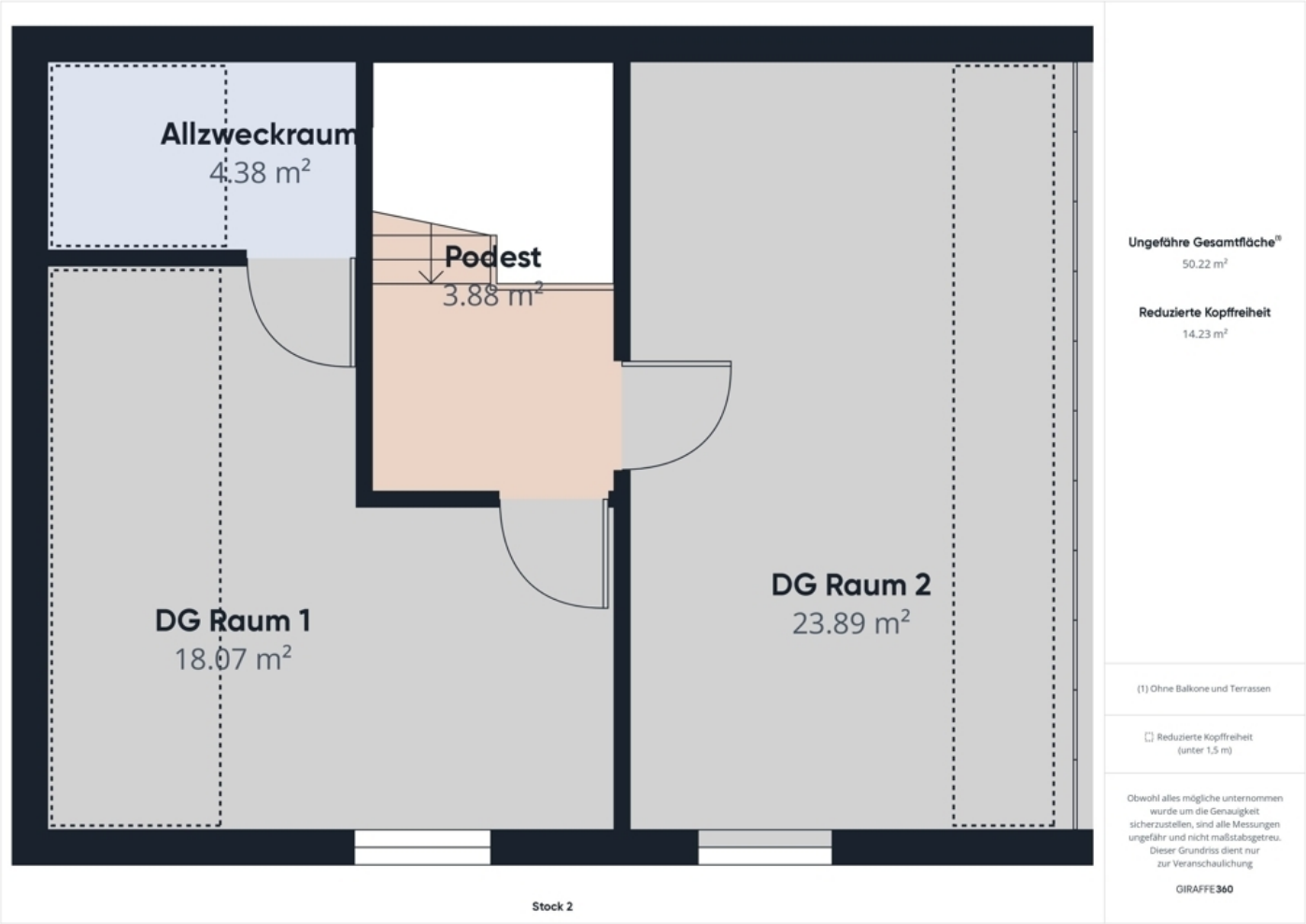


Der Exposégrundriss nennt 66,29 m² ohne Balkon; die Objektbeschreibung nennt ca. 71 m² Wohnfläche. Der Balkon liegt im Obergeschoss und ist mit 5,31 m² Grundfläche eingezeichnet.

Die vorhandenen Exposégrundrisse dienen der räumlichen Orientierung. Maße, Flächen und baurechtliche Zulässigkeit lassen sich daraus nicht verbindlich ableiten. Maßgeblich sind die geprüften Bauunterlagen und Flächenberechnungen. Abbildungen ohne verbindlichen Maßstab.

Dachgeschoss

Wohnlich ausgebaute Nutzfläche



Der Exposégrundriss nennt 50,22 m². Im Angebot wird das Dachgeschoss als ca. 50 m² Nutzfläche geführt. Die Darstellung belegt keine Genehmigung als Wohnfläche.

Die vorhandenen Exposégrundrisse dienen der räumlichen Orientierung. Maße, Flächen und baurechtliche Zulässigkeit lassen sich daraus nicht verbindlich ableiten. Maßgeblich sind die geprüften Bauunterlagen und Flächenberechnungen. Abbildungen ohne verbindlichen Maßstab.

Klein-Gerau im Rhein-Main-Gebiet

Klein-Gerau ist ein Ortsteil von Büttelborn im Landkreis Groß-Gerau. Die im bisherigen Exposé beschriebene ruhige Wohnlage verbindet ein ländlich geprägtes Umfeld mit der Anbindung an die Städte des Rhein-Main-Gebiets.

Mobil in der Region

Klein-Gerau hat einen eigenen Bahnhof. Die Regionalbahnlinie RB75 verbindet den Ort unter anderem mit Groß-Gerau und Darmstadt. Die Buslinie 65 erschließt weitere Orte der Umgebung. Frankfurt ist über das regionale Straßen- und Bahnnetz erreichbar; die A67 ergänzt die Anbindung.

Schule und Betreuung

Mit der Erich-Kästner-Schule verfügt Klein-Gerau über eine Grundschule vor Ort. Zur Kinderbetreuung gehört das Kinderhaus Klein-Gerau. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Groß-Gerau.

Einkaufen und Versorgung

Einkaufsmöglichkeiten in Büttelborn und Groß-Gerau ergänzen die Angebote vor Ort. Die Gemeinde führt ein Verzeichnis regionaler Direktvermarkter mit Hofläden und landwirtschaftlichen Produkten.

Natur und Freizeit

Feldwege, Wiesen und Waldgebiete im Gemeindegebiet bieten Möglichkeiten zum Spazierengehen und Radfahren. Die Bruchwiesen und die Regionalparkroute ergänzen das Freizeitangebot; örtliche Vereine bieten weitere Aktivitäten.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Gemeinde · Standort Schulen Kinderhaus Direktvermarkter

Natur und Erholung Deutsche Bahn · Bahnhof RMV · Linienfahrpläne

Lageinformationen geprüft am 17.10.2026. Verbindungen und Angebote können sich ändern.

Technik und Gebäudedaten

86,2

kWh/(m²·a) Endenergieverbrauch

C

Energieeffizienzklasse

Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	86,2 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr laut Energieausweis	2001
Gültig bis	07.03.2034
Heizungsanlage	Gastherme
Solarunterstützung	Solarthermie laut Objektunterlagen

Die technischen Angaben stammen aus dem bisherigen Exposé; die Energieeffizienzklasse C wurde vom Verkäufer anhand des Energieausweises bestätigt. Ein Verbrauchskennwert bildet den bisherigen Energieverbrauch ab. Der individuelle Verbrauch hängt unter anderem von Nutzung und Witterung ab.

Zur Ausstattung gehören außerdem zwei Tageslichtbäder, der Balkon im Obergeschoss, der Garten und zwei Außenstellplätze.

PRIVATER IMMOBILIENVERKAUF

Kontakt & Besichtigung

Faris Wirk

Privater Immobilienverkauf

TELEFON

0171 8276550

E-MAIL

fariswirk3@gmail.com

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.

Direkt vom privaten Verkäufer - ohne Maklerprovision.

Dieses Exposé dient der ersten Information über die Immobilie. Flächenangaben sind Näherungswerte; die Abweichung zwischen Objektbeschreibung und Exposégrundrissen ist auf den Datenseiten erläutert. Grundrisse dienen der Orientierung und ersetzen keine geprüften Bauunterlagen oder Wohnflächenberechnungen. Die bereitgestellten Fotos zeigen den übermittelten Ausstattungsstand; der Aufnahmezeitpunkt ist nicht belegt. Ausstattung, Zustand und zulässige Nutzung sind anhand der Unterlagen und bei einer Besichtigung abzugleichen.

Verbindliche Beschaffenheitsvereinbarungen ergeben sich aus dem notariellen Kaufvertrag. Gesetzliche Auskunfts- und Offenlegungspflichten bleiben unberührt.