

# „Kerniges Duo“



**„Wohnen am Bahnhof in Butzbach“**  
Nußallee 14 in 35510 Butzbach

Bauausführung und Verkauf:



35510 Butzbach ■ Telefon: 0 60 33 - 92 77 0

Ihr Partner fürs Bauen • [www.hildebrand-bau.de](http://www.hildebrand-bau.de)



## „Kerniges Duo“ in Butzbach

In der Nußallee 14 in Butzbach entsteht auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück unsere neue Mehrfamilienhaus-Wohnanlage mit insgesamt 10 Wohneinheiten, verteilt auf zwei miteinander verbundene Häuser mit jeweils 5 Wohnungen.



Durch die stadtnahe Wohnlage am Bahnhof ist das Zentrum fußläufig in nur kurzer Zeit erreichbar.

Butzbach ist bekannt für seine sehr gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmärkten, Kindergärten, unterschiedliche Schulen, Gesundheitseinrichtungen mit Arztpraxen und Apotheken und seine sehr zahlreichen Freizeiteinrichtungen.

Die Innenstadt rund um den historischen Marktplatz bietet viele ansprechende Geschäfte, gemütliche Restaurants und Cafés.

## Kurze Wege und gute Anbindung

Nicht erst seit dem Hessentag 2007 ist der historische Stadtkern mit den zahlreichen Fachwerkhäusern, den winkeligen Gässchen und dem idyllischen Marktplatz weithin bekannt. Butzbach bietet für jeden Geschmack eine Fülle von Sehenswürdigkeiten. Erleben Sie die lebendige Altstadt, an einem Markttag, bei einer kulturellen Veranstaltung oder beim Einkaufsbummel. Sehr empfehlenswert ist unter anderem das Open-Air-Kino im restaurierten Innenhof des Landgrafenschlosses.

Butzbach, die Stadt mit insgesamt 13 Stadtteilen am nordöstlichen Übergang des Taunus zur Wetterau, ist nicht nur in geographischer Hinsicht der Mittelpunkt einer bezaubernden Landschaft. Es besteht ein ausgesprochen umfangreiches Angebot für Wohnen, Arbeiten und Erholen - neue Wohngebiete fügen sich gut in das gewachsene Stadtbild ein. Gewerbe- und Industrieansiedlungen zeugen vom Wachstum und der Wirtschaftskraft dieser modernen Stadt.



Quelle Bilder: Butzbacher Zeitung

Bei einer Entfernung von nur 30 Autominuten von Frankfurt entfernt, erfreut sich Butzbach immer größerer Beliebtheit als attraktiver Wohnstandort für Neubürger aus dem Wirtschaftsraum Rhein-Main.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die Autobahnanschlüsse A5 Frankfurt-Kassel, A45 Hanau-Dortmund sowie den Bahnanschluss Richtung Frankfurt-Gießen / Wetzlar garantiert eine hohe Flexibilität. Ebenso die Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt - dieser ist auch in etwa 30 Minuten Fahrzeit erreichbar.

## Objektkurzbeschreibung

Auf dem etwa 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Nußallee 14 entsteht unsere neue Mehrfamilienhaus-Wohnanlage in einer absolut zentralen Wohnlage von Butzbach.

In massiver Bauweise und bewährter Hildebrand-Qualität errichten wir hier eine moderne Wohnanlage mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf zwei separate Häuser mit jeweils 5 attraktiven 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 46 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup>. Der Eingangsbereich ist von der Straße „Nußallee“ zu erreichen, von hier werden auch die 11 PKW-Stellplätze angefahren.

Das Haus 1 – an der Nußallee vorne (Ostseite) umfasst die Erschließung für beide Häuser mit Treppenhaus und Aufzug sowie die Allgemein- und Kellerräume. Hier im Obergeschoss werden - durch einen Übergangssteg - die beiden oberen Geschosse des Hauses 2 mit der Haupteerschließung verbunden. Der Zugang zur Penthouse-Wohnung im Dachgeschoss von Haus 2 erfolgt ab dem Obergeschoss durch ein zusätzliches Treppenhaus.

Das Haus 2 – hinten im Grundstück (Westseite) ist nicht unterkellert und der Zugang zu den beiden Wohnungen im Erdgeschoss erfolgt über einen zusätzlichen Hauseingang.

Beide Häuser verfügen jeweils über 5 Wohnungen: 2 im Erdgeschoss, 2 im Obergeschoss und 1 Penthouse-Wohnung im Dachgeschoss.

Wie bei allen Hildebrand-Projekten der letzten Zeit bietet auch dieses Objekt den besonderen Komfort durch den Einbau eines rollstuhlgerechten Personenaufzugs. Verbunden sind beide Häuser im Obergeschoss durch einen Übergangssteg. Die Hauseingänge sind ebenerdig und – bis auf die Penthouse-Wohnung in Haus 2 – sind alle Wohnungen stufenlos erreichbar.



Beispiel: „Künstlerquartier“ in der Richard-Wagner-Str.

Die Wohnkonzepte mit Diele/Garderobe, teilweise separatem Abstellraum, großem Schlafzimmer, modernen Bädern, der Küche sowie den großzügigen Wohn- und Essbereichen sind alle hell und offen gestaltet. Die Bäder sind standardmäßig mit WC, Waschtisch und bodengleich gefliesten Duschen ausgestattet, die größeren Wohnungen verfügen zusätzlich über eine Badewanne sowie ein Gäste-WC. Alle Fenster in den Wohnungen haben elektrisch bedienbare Rollläden.

Alle Innentüren werden in einer Höhe von 2,13 m eingebaut, dies schafft Luft nach oben und sorgt für einen großzügigen Raumeindruck. Die einzelnen Wohnungseingangstüren können optional mit einem Türspion versehen werden.

Im Außenbereich werden die Stellplätze und die Gartenanlage wieder von Profis ansprechend gestaltet.



Beispiel: „Doppeltes Lottchen“ im Grüner Weg

Zu jeder Wohnung gehört entweder eine Terrasse oder ein Balkon. Die beiden Penthousewohnungen haben als besonderes Highlight jeweils eine ca. 21 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse. Ansprechende Geländer runden das äußere Erscheinungsbild der Häuser ab.



Beispiel: „Künstlerquartier“ in der Richard-Wagner-Straße



Beispiel: „H 13“ im Hunnenburgweg

Zu jeder Wohnung gehört ein abgeschlossener Abstellraum, diese sind im Keller von Haus 1 angeordnet, teilweise mit wärmeschutzverglasten Kunststoff-Fenstern ausgestattet sowie zur gemeinschaftlichen Nutzung der Waschräume. Dort ist für jede Wohnung ein separater Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorgesehen.

Jeweils ein PKW-Stellplatz pro Wohnung ist im Außenbereich, dieser muss separat erworben werden.

### Das Richtige für Anspruchsvolle

Als Zielgruppen für diese modernen Wohnungen werden sich Singles, berufstätige Paare, Familien und anspruchsvolle Senioren herauskristallisieren, die das Besondere suchen. Die sehr gute Lage in Butzbach und das immer noch sehr attraktive Preisniveau im Speckgürtel des Rhein-Main-Gebietes werden aber auch ebenso renditeorientierte Kapitalanleger ansprechen.

## Bauausführung in bewährter Qualität

Das planerische Konzept berücksichtigt die immer größer werdende Nachfrage nach energieeffizienten Wohnhäusern. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, bieten wir Ihnen folgende Komponenten an:

- Massives Außenmauerwerk mit wärmegeprägten Porenbeton-Plansteinen
- Dächer mit geringem Dachüberstand in moderner Optik und entsprechend guter Wärmedämmung
- 3fach-verglaste Fenster mit einem U-Wert des Glases von 0,6
- Bedarfsgeführtes Abluftsystem für bessere Luftqualität und Feuchteschutz
- Gas-Heizanlage mit Solartechnik für Warmwasser und Heizungsunterstützung



## Rohbau – von Grund auf solide

Wir erstellen das Mehrfamilienhaus mit Keller und Bodenplatte in massiver Bauweise – das Außenmauerwerk aus wärmegeprägtem Porenbeton-Plansteinen (36,5 cm), die tragenden Innenwände aus Kalksandstein. Durch besondere bauliche Maßnahmen wird ein guter Schallschutz der maßgebenden Bauteile wie Wohnungstrennwände, der Treppenhausewände und der Betontreppen erreicht. Zum Beispiel sind alle Treppenläufe von den Wohnungswänden und dem Aufzug schalltechnisch getrennt, um eine Geräuschübertragung zu vermeiden.

## Technischer Ausbau – umweltbewusst und vorausschauend

Das Gebäude wird nach der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) erstellt. Es wird ein entsprechender Energiepass vorgelegt. Die gute Wärmedämmung und der geringe Primär-Energieverbrauch sind nicht nur gut für unsere Umwelt, sie schonen auch Ihren Geldbeutel – und das jeden Tag!

Die Haustechnik wird mit modernem **Gasbrennwert-Kessel mit Solarthermie** zur Heizungsunterstützung und Trinkwassererwärmung und **Fußbodenheizung** ausgeführt. Hierdurch wird sowohl regenerativ und umweltfreundlich geheizt als auch Ihre Heizkosten gesenkt. Die Fenster aus Kunststoff (Farbe außen farbig / innen weiß) sind mit einer Dreifachverglasung ausgestattet. Eine Heizkostensenkung wird auch durch die luftdichte Gebäudehülle erreicht, zum Nachweis wird ein „**Blower-Door-Test**“ durchgeführt. Die ausreichende Belüftung dieses hoch gedämmten **Niedrig-Energiehauses** erfolgt durch ein **bedarfsgeführtes Abluftsystem**. Besondere Beachtung gilt der feuchtegeregelten Wohnungslüftung – somit wird der Gefahr von Schimmelbildung schon im Vorfeld entgegengewirkt.

Die Elektroinstallation erfolgt gemäß den aktuell gültigen VDE-Richtlinien. Die Rollläden sind alle elektrisch bedienbar und ein digitaler Fernsehempfang per Satellitenanlage ist bereits im Kaufpreis enthalten. Als Elektro-Schalterprogramm wird Markenqualität der Firmen Busch-Jaeger od. glw. eingebaut.

## Außenanlage – gemeinsame Wege und Grünanlagen

Die gesamte Außenanlage wird von Garten- und Landschaftsprofis gestaltet und fertig gestellt. Hauszugänge und Gemeinschaftswege sowie die PKW-Stellplätze werden mit Beton-Verbundsteinen gepflastert und ausgebaut. Im Eingangsbereich werden die Fahrradabstellflächen sowie die Mülltonnenabstellplätze angelegt. Ansonsten wird eine Rasenfläche angelegt, die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgt durch einen Zaun (sofern nicht bereits vorhanden) und eine Anpflanzung aus kleineren Hecken, Bäumen und Sträuchern.

## Generelle Abwicklung

Die komplette Abwicklung des Bauvorhabens sowie die Bauleitung erfolgt aus einer Hand durch das Bauunternehmen Hildebrand. Wir sind Ihr Ansprechpartner in allen Fragen. Der Rohbau wird durch unsere eigenen Mitarbeiter erstellt, alle anderen Gewerke führen zuverlässige und regionale Handwerksbetriebe aus, die sich bereits in langjähriger guter Zusammenarbeit als zuverlässiger Partner bewährt haben.

## Preisgarantie

Die Wohnungen werden durch das Bauunternehmen Hildebrand zum Festpreis erstellt. Der angebotene Preis beinhaltet die zuvor beschriebenen Ausführungen einschl. aller Nebenleistungen. Zudem sind alle Kosten, die für ein absolut funktionsfähiges Haus anfallen, in diesem Rahmen enthalten. So sind z.B. die Anschlusskosten für Wasser und Strom sowie alle Abnahmen und Vermessungsgebühren bereits im Preis enthalten. Es entstehen den Käufern keinerlei weitere Anliegerkosten.

## Kaufpreise

Die beiden Mehrfamilienhäuser mit den 10 Eigentumswohnungen werden durch das Bauunternehmen Hildebrand teilschlüsselfertig zum Festpreis gemäß unserer Bau- und Leistungsbeschreibung errichtet, die wir Ihnen auf Wunsch gerne übersenden.

In diesem Preis sind alle Kosten für die komplette Erstellung der Häuser sowie der Außenanlage enthalten – die Wohnungen werden von uns nahezu bezugsfertig erstellt. Beim Innenausbau haben Sie ein Mitspracherecht. Die Fliesen und deren Verlegung in den dargestellten WC's und Bädern sind bereits im Kaufpreis enthalten, in Eigenleistung der Käufer werden Tapeten / Anstrich und der restliche Oberbodenbelag erbracht. Auf Wunsch und gegen Mehrpreis führen wir auch diese Leistungen gerne für Sie aus.

## Zahlungsweise

Die Zahlungsweise richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung, d. h. Sie zahlen nach erfolgtem Bautenstand und zwar erst dann, wenn die entsprechenden Arbeiten fertig gestellt sind. Nicht im Festpreis enthalten sind alle mit dem Erwerb und der Finanzierung entstehenden Kosten bzw. Gebühren.

**Baubeginn: Herbst 2020**

**Fertigstellung: Frühjahr 2022**

Weitere Informationen zu diesem Objekt und seiner Bauausführung erhalten Sie unter:  
<http://hildebrand-bau.de/inhalt/Kerniges-Duo/>



## Unser Wohnungsangebot im Überblick

### Haus 1

#### Erdgeschoss

<b>Wohnung 1.1</b> (3-Zi.-Whg)	ca. 74,24 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>
<b>Wohnung 1.2</b> (2-Zi.-Whg)	ca. 47,62 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>

#### Obergeschoss

<b>Wohnung 1.3</b> (3-Zi.-Whg)	ca. 68,68 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>
<b>Wohnung 1.4</b> (2-Zi.-Whg)	ca. 46,41 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>

#### Penthouse

<b>Wohnung 1.5</b> (3-Zi.-Whg)	ca. 96,98 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>
--------------------------------	-------------------------------------	-----------------

### Haus 2

#### Erdgeschoss

<b>Wohnung 2.1</b> (2-Zi.-Whg)	ca. 74,46 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>
<b>Wohnung 2.2</b> (2-Zi.-Whg)	ca. 63,72 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>

#### Obergeschoss

<b>Wohnung 2.3</b> (2-Zi.-Whg)	ca. 69,66 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>
<b>Wohnung 2.4</b> (2-Zi.-Whg)	ca. 51,25 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>

#### Penthouse

<b>Wohnung 2.5</b> (3-Zi.-Whg)	ca. 101,77 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>
--------------------------------	--------------------------------------	-----------------

**1 PKW-Stellplatz auf dem Grundstück:**

**7.000,- €**

### Butzbach, August 2020

#### Bauunternehmen G. Hildebrand GmbH & Co. KG

Dieses Exposé dient nur der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Sämtliche Illustrationen und Pläne sind Vorabzüge und unverbindlich, Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich für alle Einzelheiten ist der notariell geschlossene Kaufvertrag.

## Referenzen unserer Mehrfamilienhäuser in Butzbach u. Umgebung

Gerne zeigen wir Ihnen Referenzobjekte – von 3- bis 21-Familienhäuser. Sie können sich auch gerne direkt bei unseren bisherigen Wohnungskäufern/-käuferinnen nach unserem Leistungsumfang und deren Urteil erkundigen.



**2018** „Doppeltes Lottchen“,  
Grüner Weg 4 in Butzbach  
10 Wohneinheiten



**2017** „Künstlerquartier“, Richard-Wagner-Str. 17,  
Hermann-Löns-Str. 8 in Butzbach  
19 Wohneinheiten



**2017** Am tiefen Graben 27b in Niederkleen  
3 Wohneinheiten



**2016** Blauäckerweg 35 in Niederkleen  
5 Wohneinheiten



**2015** „Quartier 17“,  
Tanusstraße 6 in Butzbach  
17 Wohneinheiten



**2014** „Casa Romanum“,  
John-F.-Kennedy-Str. 14 in Butzbach  
7 Wohneinheiten

\* Alle gezeigten Bilder sind exemplarisch – Beispiele aus realisierten Bauvorhaben