

„Mauerblümchen“ – Nieder-Weisel



Aus- und Weitblicke in die Natur

Bauausführung und Verkauf:



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

Ihr Partner fürs Bauen • www.hildebrand-bau.de

„Mauerblümchen“ – Nieder-Weisel

Im neuen Baugebiet „Hinter der Mauer“, im größten Butzbacher Stadtteil Nieder-Weisel, erstellen wir auf einem 2.686 m² großen Grundstück unser neues Mehrfamilienhaus, das alle Ansprüche an modernes Wohnen erfüllt. In direkter Feldrandlage sorgt die schöne Süd-West-Lage für Aus- und Weitblicke in die Natur. In der Pfarrer-Kayser-Straße 20/22 entstehen 20 moderne Wohneinheiten in massiver Bauweise und bewährter Hildebrand-Qualität. Die attraktiven 2- bis 3½-Zimmer Wohnungen, mit Wohnflächen von ca. 56 m² bis 128 m², verteilen sich auf 2 Gebäudeteile mit jeweils 4 Wohnungen auf einer Ebene, verbunden mit einem zentralen Erschließungsbau mit Personenaufzug und Treppenhaus.

Das Haus wird von uns als „KfW Effizienzhaus 55“ erstellt und die neuen Wohnungseigentümer erhalten nach Bauende entsprechende Zertifikate – Zuschüsse können leider keine mehr gewährt werden, da die KfW-Bank das Förderprojekt eingestellt hat. Dieser Energiestandard sorgt für eine sehr gute Wärmedämmung bei Boden, Wänden, Fenstern und Dächern.

Es stehen 21 offene Stellplätze und eine Carportanlage mit 8 überdachten Stellplätzen für PKW sowie 12 Stellplätze für Fahrräder im Außenbereich zur Verfügung. Der Eingangsbereich des Hauses ist stufenlos zu erreichen und mit einem rollstuhl-gerechten Personenaufzug ausgestattet.

Die 20 Wohnungen verteilen sich wie folgt: 8 WE im Erdgeschoss, 8 WE im Obergeschoss und 4 WE im zurückgesetzten Staffelgeschoss. Das Haus ist teilunterkellert und hat dort, neben dem Technikraum und den allgemeinen Wasch- und Trockenräumen, die jeweils zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume sowie den großen Fahrradraum mit 44 Abstellplätzen. Dieser ist für alle Bewohner über eine Treppe mit Fahrradrampe von außen zugänglich.

Die beiden Dächer des Hauses und der Carportanlage erhalten eine extensive Dachbegrünung. Dies sorgt nicht nur für eine natürliche Klimaverbesserung im Sommer durch den Kühlungseffekt, sondern auch dafür, dass Regenwasser aufgenommen und CO₂ gebunden wird.



Ansicht von Süd-Westen



Eingangsbereich

Wohnen im Grünen mit den Johannitern

Südlich von Butzbach liegt der einwohnerstärkste Stadtteil von Butzbach, Nieder-Weisel, mit seinen etwa 2.500 Einwohnern, am nordöstlichen Übergang des Taunus zur Wetterau. Dieses Jahr wird hier die 1.250-Jahrfeier des Ortes gefeiert.

Im 12. Jahrhundert kam Nieder-Weisel zum Besitztum der Herren von Arnsburg-Münzenberg und diese statteten den Johanniterorden nach 1185 großzügig mit Gütern in und um Nieder-Weisel aus. Dies führte zur Gründung der Kommende in Nieder-Weisel. Im Ortskern von Nieder-Weisel finden sich noch heute gut erhaltene Bauernhöfe als teilweise verputzte Fachwerkbauten aus dem 17. bis 20. Jahrhundert. Der alte Ortskern steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.



Ortskern mit Marktplatz



Altes Rathaus von 1555 mit altem Schulgebäude (1887)

Die Komturkirche Nieder-Weisel, eine romanische zweigeschossige Kirche, wurde erbaut als Teil einer Komturei oder Kommende des Johanniterordens. Der Bau dürfte ab Mitte des 12. Jahrhunderts bzw. im 13. Jahrhundert entstanden sein. Der Krankensaal im Obergeschoss blieb unvollendet und wurde im 16. Jahrhundert mit einer Flachdecke auf Holzbalken vervollständigt.

1864 sollte die Kirche abgerissen werden. Der evangelische Pfarrer in Nieder-Weisel, Wilhelm Kayser, konnte den Abriss 1866 gerade noch verhindern und der Bau wurde erst im 19. Jahrhundert nach der Rückgabe an den Johanniterorden restauriert und vollendet. Die Übergänge vom alten Bauabschnitt zum neuen sind deutlich erkennbar (Obergeschoss mit Bruchsteinen, Untergeschoss aus behauenen Steinen mit Steinmetzarbeiten). Pfarrer Kayser ist Namensgeber der Straße, in der wir unser neues Mehrfamilienhaus erstellen.



Komturkirche der Kommende Nieder-Weisel des Johanniterordens



Herrenhaus der Johanniter von 1780

Kurze Wege und gute Anbindung

Die gute Infrastruktur macht Nieder-Weisel zu einem idealen Standort zum Leben, Arbeiten und Erholen. Regionale Nahversorger wie der Edeka-Markt mit Bäckerei und Getränkemarkt, ein Restaurant, ein Hofladen am Dorfausgang, eine Bank- und kleine Post-Filiale sowie der Zahnarzt kümmern sich um den täglichen Bedarf.

Der Kindergarten, die Haingrabenschule (Grundschule), die zahlreichen Freizeiteinrichtungen und die rege Vereinstätigkeit mit 13 Vereinen sorgen dafür, dass man sich hier sehr wohlfühlen kann. Ortsansässige Vereine sind z.B. der SV Nieder-Weisel mit erfolgreicher Fußballmannschaft (und guter Jugendarbeit), Tennisclub, Freiwillige Feuerwehr, Turnverein mit Gymnastik und Leichtathletik, Karnevalsverein, Radfahrverein, 2 Gesangsvereine, Musikverein, Kleintierzuchtverein u.a.



Ev. Kirche mit altem Wehrturm



Gemeindesaal im Kirchgarten



Feuerwehrgerätehaus



Johanniter Zentrum – Hinter der Mauer...



mit Hotel, schönem Biergarten und Restaurant



Mehrzweckhalle



Kinderspielplatz im Grünen



Kleintierzuchtverein



Örtliches Finanzzentrum

Die Trasse der Main-Weser-Bahn schneidet den Ortsrand im Westen. Der nächste Haltepunkt (Frankfurt-Gießen-Kassel) mit schneller Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet sowie Gießen-Marburg befindet sich nur ca. 1.000 m entfernt im benachbarten Ostheim. Nieder-Weisel gehört zum Rhein-Main-Verkehrsverbund, durch Nieder-Weisel führt die Buslinie FB-56. Diese wird betrieben von der HLB Hessenbus GmbH. Die B3 führt direkt zum Anschluss an die A5 Frankfurt-Kassel.



Bahnhof Ostheim





Gute Anbindung an allen Ecken...



Bushaltestelle am Rathaus

Der Weg in die Kernstadt Butzbach ist, auch über den öffentlichen Nahverkehr, nur kurz und die Innenstadt rund um den historischen Marktplatz bietet viele ansprechende Geschäfte, gemütliche Restaurants und Cafés. Weiterführende Schulen und vielzählige Gesundheits- und Sozialeinrichtungen finden sich hier und auch in Gießen, die sich auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichen lassen. Ebenso ist die Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt - dieser ist in etwa 35 Minuten Fahrzeit erreichbar – ein weiterer positiver Aspekt, der eine hohe Flexibilität garantiert.

Butzbach, die Perle der Wetterau

Nicht erst seit dem Hessentag 2007 ist der historische Stadtkern mit den zahlreichen Fachwerkhäusern, den winkligen 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. Gewerbe- und Industrieansiedlungen zeugen von Wachstum und Wirtschaftskraft dieser modernen Stadt.



Historischer Marktplatz in Butzbach



Schlossgelände in Butzbach

Quelle beide Bilder: Butzbacher Zeitung

Stufenlos ins neue Zuhause

Wie bei allen Hildebrand-Projekten in den letzten Jahren bietet auch dieses Objekt mit dem Einbau des rollstuhlgerichten Personenaufzuges den besonderen Komfort in dem großzügigen Treppenhaus. Der Hauseingang ist ebenerdig und stufenlos erreichbar.



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

Die Wohnkonzepte sind alle hell und offen gestaltet, mit Diele / Garderobe, modernen Bädern, großen Schlafzimmern, die Küchen sind in den großzügigen Wohn- und Essbereichen integriert. Ein abgeschlossener separater Abstellraum in jeder Wohnung rundet die ausgereiften Grundrisse ab. Die Bäder sind standardmäßig mit WC, Waschtisch und bodengleich gefliesten Duschen ausgestattet, die größeren Wohnungen verfügen zusätzlich über eine Badewanne. Die Penthouse-Wohnungen erhalten zusätzlich ein Gäste-WC. Alle Fenster in den Wohnungen haben elektrisch bedienbare Rollläden.

Zu jeder Wohnung gehört eine großzügige Terrasse oder ein Balkon, überwiegend mit Süd-West-Ausrichtung und Blick auf die grüne Umgebung. Die Penthouse-Wohnungen haben als besonderes Highlight große, nach Süden bzw. Westen ausgerichtete Dachterrassen mit einem stufenlosen Ausgang. Ansprechende Geländer und ein harmonisches Farbkonzept bei Fenstern und dem Außenputz mit Klinkerriemchenapplikationen runden das äußere Erscheinungsbild des Hauses ab.

Alle Innentüren in den Wohngeschossen 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.



Beispiel: „Q17“ in der Taunusstraße in Butzbach



Beispiel: „H13“ im Hunnenburgweg in Butzbach



Nord-Ost Ansicht (Visualisierung)



Carportanlage (Visualisierung)

Zu jeder Wohnung gehört ein abgeschlossener Abstellraum. Diese sind im Kellergeschoss des Hauses angeordnet und teilweise mit wärmeschutzverglasten Kunststoff-Fenstern ausgestattet. Zur gemeinschaftlichen Nutzung befinden sich dort auch die allgemeinen Wasch- und Trockenräume, wo für jede Wohnung ein separater abschließbarer Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorgesehen ist.

Jeweils ein PKW-Stellplatz pro Wohnung finden sich im Außenbereich, dieser ist separat zu erwerben. Außerdem können zusätzlich Stellplätze bzw. 8 überdachte Carportstellplätze erworben werden. Die Außenanlage wird wieder von Gartenprofis ansprechend gestaltet.

Das Richtige für Anspruchsvolle

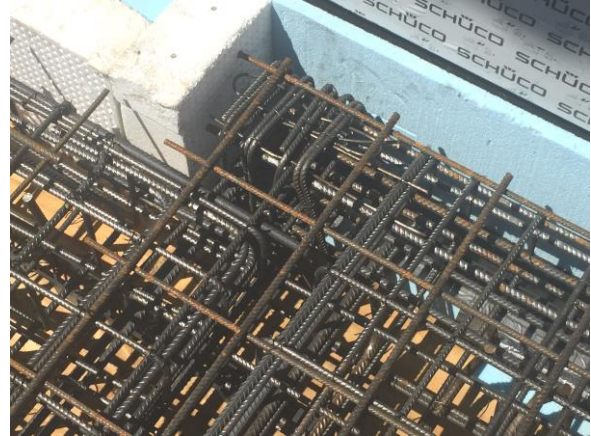
Als Zielgruppen für diese modernen Wohnungen werden sich anspruchsvolle Senioren, berufstätige Paare, Singles und Kleinfamilien herauskristallisieren, die das Besondere suchen. Die sehr gute Lage in Nieder-Weisel und das immer noch sehr attraktive Preisniveau im Speckgürtel des Rhein-Main-Gebietes werden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

Immer mehr Einfamilienhaus-Besitzer entscheiden sich nach ihrer berufstätigen Lebensphase, ihr Eigentum an die Kinder oder andere Interessierte weiterzugeben. Ohne große Verpflichtung für Haus und Garten genießen sie in einer gut gemanagten Wohnanlage den verdienten Ruhestand.

Bauausführung in bewährter Qualität

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

- Massives Außenmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem mit guten Schallschutzeigenschaften
- Modernes Wohnhaus in KfW Effizienzhaus 55-Ausführung
- Flachdach in moderner Optik mit entsprechend guter Wärmedämmung und einer extensiven Dachbegrünung
- 3fach-verglaste Fenster mit einem U-Wert des Glases von 0,6
- Bedarfsgeführtes Abluftsystem für bessere Luftqualität und Feuchteschutz
- Nutzung von Fernwärme für Warmwasser und Heizung
- Architektonisch ansprechende Wohnanlage mit Teilbereichen in Klinkerriemchenverblendung



Rohbau – von Grund auf solide

Wir erstellen das Mehrfamilienhaus mit Teilunterkellerung und Bodenplatte in massiver Bauweise, das Außenmauerwerk aus Kalksandsteinen mit einem Vollwärmeschutz und die tragenden Innenwände aus Kalksandstein. Durch besondere bauliche Maßnahmen wird ein guter Schallschutz der maßgebenden Bauteile wie Wohnungstrennwände, Treppenhauswände und 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

Die Gebäude werden nach der aktuellen Energieeinsparverordnung (GEG 2020) mit dem Energiestandard KfW Effizienzhaus 55 erstellt. Es wird für das Gesamtobjekt ein entsprechender Energieausweis vorgelegt. Die gute Wärmedämmung und der geringe Primär-Energieverbrauch sind nicht nur gut für unsere Umwelt, sie schonen auch Ihren Geldbeutel – und das an jedem Tag! Ebenso sorgt eine große Retentionszisterne für das Auffangen und die sinnvolle Wiederverwendung von kostbarem Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung.

Die Haustechnik wird nach neuestem Standard mit der Nutzung von Fernwärme und Anschluss an die Fußbodenheizung ausgeführt. 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 gut 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 sowie die Netzwerkverkabelung ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Außenanlage – gemeinsame Wege und Grünanlagen

Die gesamte Außenanlage wird von Garten- und Landschaftsprofis gestaltet und ausgeführt. Der Hauszugang und die Gemeinschaftswege sowie die PKW-Stellplätze, die Außenabstellflächen für die Fahrräder und der Mülltonnenstellplatz im Bereich der Zufahrt werden mit Beton-Verbundsteinen gepflastert und ausgebaut. Ansonsten wird eine Rasenfläche angelegt, die Abgrenzung zu den PKW-Stellplätzen erfolgt durch eine Anpflanzung von halbhohen Hecken (Hainbuche / Kirschlorbeer), der Restgarten erhält eine lockere Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern.

Generelle Abwicklung

Die komplette Abwicklung des Bauvorhabens sowie die Bauleitung erfolgen aus einer Hand durch das Bauunternehmen Hildebrand. Wir sind Ihr Ansprechpartner in allen Fragen zum Bau. Der Rohbau wird durch unser Unternehmen erstellt, alle anderen Gewerke führen zuverlässige und regionale Handwerksbetriebe aus, die sich größtenteils 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 in der Bau- und Leistungsbeschreibung beschriebenen Ausführungen einschließlich aller Nebenleistungen. Zudem sind alle Kosten, die für ein absolut funktionsfähiges Haus anfallen, in diesem Rahmen berücksichtigt. 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

Das Mehrfamilienhaus mit den 20 Eigentumswohnungen wird durch das Bauunternehmen Hildebrand teilschlüsselfertig zum Festpreis gemäß unserer Bau- und Leistungsbeschreibung errichtet. Diese senden wir Ihnen auf Wunsch gerne zu.

In dem Festpreis sind alle Kosten für die komplette Erstellung der Häuser sowie der Außenanlage enthalten – die Wohnungen werden von uns nahezu bezugsfertig erstellt. Die Fliesen und deren Verlegung in den Bädern und WCs 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 Bauträger-Verordnung, 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 / Winter 2022

Fertigstellung: Sommer 2024

Weitere Informationen zu diesem Objekt und seiner Bauausführung erhalten Sie unter: www.hildebrand-bau.de

Unser Wohnungsangebot im Überblick

Erdgeschoss

Wohnung 1	(3-Zi.-Whg)	ca. 80,60 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 2	(3-Zi.-Whg)	ca. 98,17 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 3	(3-Zi.-Whg)	ca. 86,97 m ² Wohnfläche	reserviert
Wohnung 4	(2-Zi.-Whg)	ca. 55,97 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 5	(2-Zi.-Whg)	ca. 62,72 m ² Wohnfläche	269.000,00 €
Wohnung 6	(3-Zi.-Whg)	ca. 87,18 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 7	(3-Zi.-Whg)	ca. 98,42 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 8	(3-Zi.-Whg)	ca. 73,96 m ² Wohnfläche	verkauft

Obergeschoss

Wohnung 9	(3-Zi.-Whg)	ca. 80,60 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 10	(3-Zi.-Whg)	ca. 98,17 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 11	(3-Zi.-Whg)	ca. 86,97 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 12	(2-Zi.-Whg)	ca. 55,97 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 13	(2-Zi.-Whg)	ca. 62,72 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 14	(3-Zi.-Whg)	ca. 87,18 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 15	(3-Zi.-Whg)	ca. 98,42 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 16	(3-Zi.-Whg)	ca. 73,96 m ² Wohnfläche	verkauft

Staffelgeschoss

Wohnung 17	(3-Zi.-Whg)	ca. 127,90 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 18	(3½-Zi.-Whg)	ca. 126,13 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 19	(3½-Zi.-Whg)	ca. 117,53 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 20	(3½-Zi.-Whg)	ca. 116,61 m ² Wohnfläche	verkauft

1 PKW-Stellplatz auf dem Grundstück: 7.500,- € **1 PKW-Stellplatz im Carport: 16.000,- €**

Butzbach, Juli 2022

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 und Umgebung

Gerne zeigen wir Ihnen Referenzobjekte von 3- bis 22-Familienhäuser. Sie können sich auch gerne direkt bei unseren bisherigen Wohnungskäufern/-käuferinnen nach unserem Leistungsumfang und deren Urteil erkundigen.



2021 „Kerniges Duo“, Nussallee 14 in Butzbach
10 Wohneinheiten



2019 „Doppeltes Lottchen“, Grüner Weg 4 in Butzbach
10 Wohneinheiten



2018 „Künstlerquartier“, Richard-Wagner-Str. 17 in Butzbach, 19 Wohneinheiten



2017 „Countryside“, Am tiefen Graben in Niederkleen
3 Wohneinheiten



2015 „Quartier 17“, Taunusstraße 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