

Wohnen bei „Tante Resi“ in Butzbach



**Kleeberger Straße 36 / Hermann-Löns-Straße 28
35510 Butzbach**

Bauausführung und Verkauf:



Ihr Partner fürs Bauen



„Tante Resi“ in Butzbach

In der Kleeberger Straße 36 / Hermann-Löns-Straße 28 in Butzbach entsteht unsere neue zeitgemäße Mehrfamilienhaus-Wohnanlage mit insgesamt 13 Wohneinheiten, verteilt auf Haus 1 mit 5 Wohnungen und Haus 2 mit 8 Wohnungen. Beide Häuser sind durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden.

Die heutigen Anforderungen und Erwartungen an ein modernes und komfortables Wohnen erfüllt dieses neue Bauprojekt ausnahmslos und besticht durch die attraktive und sehr beliebte Butzbacher Wohnlage, mit kurzen Wegen zur Alt-/Innenstadt und dem Bahnhof.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den historischen Marktplatz und die verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten mit allem, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Butzbach zeichnet sich insgesamt durch eine sehr gute Infrastruktur mit 14 Kindergärten und 10 Schulen wie das Weidig-Gymnasium, die Stadtschule und die Schrenzer-Schule sowie diverse Grundschulen aus. Auch im Bereich der Gesundheitseinrichtungen sind in Butzbach unterschiedliche Haus- und Facharztpraxen sowie vier Apotheken vertreten, die allesamt sehr schnell erreichbar sind.

Die Innenstadt rund um den Marktplatz bietet viele ansprechende und einladende Geschäfte, gemütliche Restaurants und Cafés. Es gibt zahlreiche und vielfältige Freizeiteinrichtungen wie das Hallenbad, das Schrenzer-Freibad und unterschiedliche weitere Sportstätten sowie ein Museum und der wunderschöne Schlosspark befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Naherholung erfreut sich durch viele Rad- und Wanderwege mit verschiedenen Ausflugszielen rund um Butzbach und den Vordertaunus ebenfalls besonderer Beliebtheit.

Kurze Wege und gute Anbindung

Nicht erst seit dem Hessestag ist der historische Stadtkern mit den zahlreichen Fachwerkhäusern, den verwinkelten Gässchen und dem idyllischen Marktplatz weithin bekannt. Butzbach bietet für jeden Geschmack eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten. Erleben Sie die lebendige Altstadtkulisse an einem Markttag, bei den vielen kulturellen Veranstaltungen oder beim Einkaufsbummel. Sehr empfehlenswert ist unter anderem das jährlich stattfindende 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 gibt ein sehr umfangreiches Angebot für Wohnen, Einkaufen, Arbeiten und Erholen – neue Wohngebiete fügen sich gut in das gewachsene Stadtbild ein. Die kontinuierlich steigende Einwohnerzahl aber auch die Gewerbe- und Industrieansiedlungen zeugen von Wachstum und einer prosperierender Wirtschaftskraft.



Quelle: Butzbacher Zeitung

Mit einer Entfernung von ca. 30 Autominuten nach Frankfurt a. M. entwickelte sich Butzbach die vergangenen Jahre immer mehr zu einem attraktiven Wohnstandort für Neubürger aus der Metropolregion FrankfurtRheinMain.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die Autobahnanschlüsse A5 Frankfurt-Kassel, A45 Hanau-Dortmund sowie an den ÖPNV mit naheliegenderm Bahnanschluss Richtung Frankfurt-Gießen/Wetzlar garantieren eine hohe Flexibilität. Zugleich ist die Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt a. M. hervorzuheben, dieser ist in etwa 35 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Objektkurzbeschreibung

Auf dem ca. 1.400 m² großen Grundstück an der Ecke Kleeberger Straße / Hermann-Löns-Straße entsteht in einer der besten Wohnlagen von Butzbach unser neues Bauvorhaben.

In massiver Bauweise und bewährter „Hildebrand“ - Qualität errichten wir eine moderne Wohnanlage mit insgesamt 13 Wohneinheiten und ca. 1.140 m² Wohnfläche. Die beiden freistehenden Häuser, die sich hervorragend in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung einfügen, sind durch eine gemeinsame Tiefgarage sowie den Technik- und Kellerräumen miteinander verbunden. Die Tiefgarage verschwindet weitestgehend unter der großen naturnah gestalteten Grünanlage zwischen den beiden Gebäuden. Im Außenbereich entstehen neben weiteren PKW- und Besucherstellplätzen auch Fahrradabstellplätze.

Das **Haus 1** (Kleeberger Straße 36) hat 5 Wohnungen mit 2- bis 4-Zimmer und Wohnflächen von ca. 68 m² bis 131 m². Diese verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss mit jeweils 2 Wohneinheiten und einer Dachgeschosswohnung.

Im **Haus 2** (Hermann-Löns-Straße 28) entstehen 8 Wohneinheiten mit 2- bis 3-Zimmer mit Wohnflächen von ca. 62 m² bis 106 m². Diese verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss mit jeweils 3 Wohneinheiten und dem Dachgeschoss mit 2 Wohneinheiten.

Jede dieser ansprechend und zeitgemäß gestalteten Wohnungen verfügt über eine großzügige Terrasse oder einen Balkon, die nach Westen bzw. Süden ausgerichtet sind. Die gemeinsame Tiefgarage bietet insgesamt Stellplätze für 14 PKWs und 5 Fahrräder. Die Zufahrt erfolgt über die Hermann-Löns-Straße. Weitere 6 Außenstellplätze und 1 Besucherparkplatz befinden sich auf dem Grundstück neben zusätzlichen Fahrradabstellplätzen. Die einzelnen separaten Abstellräume je Wohnung befinden sich im Keller von Haus 1.

Die Gebäude werden nach den Anforderungen des GEG 2023 im Dämmstandard des Effizienzhauses 55 errichtet. Diese energieeffiziente Gebäudetechnik und sehr gute Wärmedämmung von Boden, Wänden, Fenstern und Dächern sorgen für eine zeitgemäße und nachhaltige Bauausführung. Wie bei allen Hildebrand-Projekten der vergangenen Jahre bietet auch dieses Objekt den besonderen Komfort des barrierearmen Wohnens durch den Einbau eines rollstuhlgerechten Personenaufzugs und eine stufenlose Erreichbarkeit aller Wohnungen sowie bodengleichen Duschen.



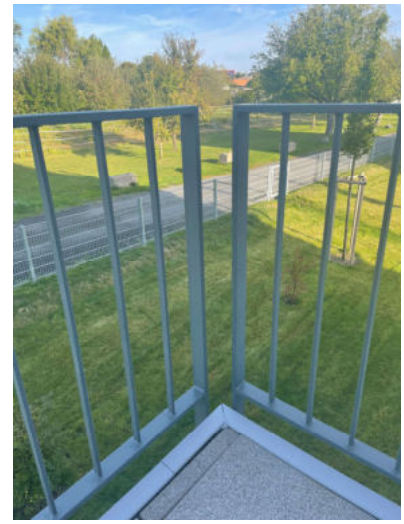
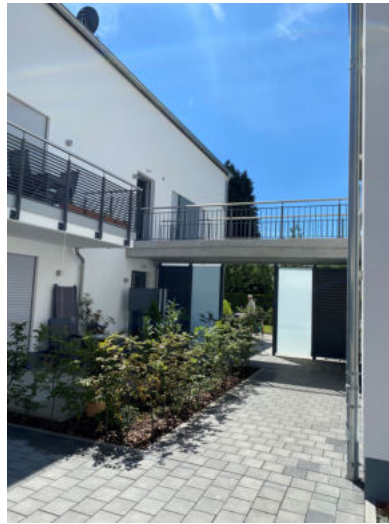
Beispiele: H33 - Hauptstraße Kirch-Göns (Abb. 1 + 3); „Kerniges Duo“ - Nussallee Butzbach (Abb. 2)

Quelle: Hildebrand

Die lichte Höhe der Wohnräume liegt i.d.R. bei ca. 2,50 m (ausgenommen die teilweise vorhandenen Schrägen der Dachgeschoss-Wohnungen). 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 oder Mehrfachverriegelung versehen werden.

Im Außenbereich werden die Zuwegungen, PKW- und Fahrradabstellplätze sowie die beiden Mülltonnenstellplätze ansprechend integriert und die Gartenanlage in bewährter hochwertiger Qualität von regionalen Landschafts- und Gartenprofis gestaltet.

Die 3 Dachgeschoss-Wohnungen verfügen als besonderes Highlight jeweils über eine großzügige nach Westen ausgerichtete Dachterrasse. Ansprechende Geländer runden das äußere Erscheinungsbild der Wohngebäude ab.



Beispiele: „H33“ Hauptstraße - Kirch-Göns (Abb.1+3); „Kerniges Duo“ - Nussallee - Butzbach (Abb. 2)

Quelle: Hildebrand

In jeder Wohnung wird im Abstellraum ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorgesehen. Weiterhin gehört ein abgeschlossener Abstellraum im Keller von Haus 1 zu jeder Wohneinheit. Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der gesondert zu erwerben ist. Darüber hinaus kann eine begrenzte Anzahl an weiteren Stellplätzen im Außenbereich zum Kauf angeboten werden – zumindest solange der Vorrat reicht.

Das Richtige für Anspruchsvolle

Als Zielgruppen für diese modernen Wohnungen werden sich Singles, berufstätige Paare und anspruchsvolle Senioren herauskristallisieren, die das Besondere suchen. Die sehr gute Lage in Butzbach und das weiterhin noch attraktive Preisniveau im Speckgürtel des Rhein-Main-Gebietes werden aber auch renditeorientierte Kapitalanleger ansprechen. Immer mehr Einfamilienhaus-Eigentümer 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 optimal gemanagten Wohnanlage den wohl verdienten Ruhestand.

Bauausführung in bewährter Qualität

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

- Massives Außenmauerwerk mit wärmedämmten Porenbeton-Plansteinen
- Dächer mit geringem Dachüberstand in moderner Optik und entsprechend sehr guter Wärmedämmung
- 3-fach-verglaste Fenster mit einem U-Wert des Glases von 0,6
- Effiziente Wärmepumpe für Warmwasser und Fußbodenheizung
- Bedarfsgeführtes Abluftsystem für bessere Luftqualität und Feuchteschutz



Quelle: Hildebrand

Rohbau - von Grund auf solide

Wir erstellen die beiden Mehrfamilienhäuser mit Vollunterkellerung, Tiefgarage und WU-Bodenplatte sowie einer „weißen Wanne“ in massiver Bauweise - das Außenmauerwerk aus wärmegeädmmtem Porenbeton-Plansteinen, die tragenden Innenwände aus Kalksandstein. Durch besondere bauliche Maßnahmen wird ein guter Schallschutz der maßgebenden Bauteile wie Wohnungstrennwände, der Treppenhausewände und der Beton-treppen erreicht. Zum Beispiel sind alle Treppenläufe von den Wohnungswänden und dem Aufzug schalltechnisch getrennt, um eine Geräuschübertragung zu vermeiden.

Technischer Ausbau - umweltbewusst, nachhaltig und vorausschauend

Das Gebäude wird nach den Anforderungen des GEG 2023 im Dämmstandard des Effizienzhauses 55 errichtet. Für das Gesamtobjekt wird ein Energieausweis vorgelegt. Die gute Wärmedämmung, der geringe Primär-Energieverbrauch und die mögliche Nutzung von Regenwasser durch die vorhandene Retentionszisterne, sind nicht nur gut für unsere Umwelt, sondern sorgen für eine entsprechende Nachhaltigkeit.

Die energieeffiziente Gebäudetechnik wird mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Fußbodenheizung und Trinkwassererwärmung ausgeführt. Hierdurch wird regenerativ und umweltfreundlich geheizt. Die Fenster aus Kunststoff (Farbe außen farbig / innen weiß) sind mit einer Dreifachverglasung ausgestattet. Eine Reduzierung der Heizkosten wird auch durch die luftdichte Gebäudehülle erreicht, zum Nachweis wird ein „Blower-Door-Test“ durchgeführt. Die ausreichende Belüftung dieser hoch gedämmten Wohngebäude erfolgt durch ein bedarfsgeführtes Abluftsystem. Diese feuchtegeregeltte Wohnungslüftung wirkt einer möglichen Gefahr von Schimmelbildung schon im Vorfeld entgegen.

Die Elektroinstallation erfolgt gemäß den aktuell gültigen VDE-Richtlinien. Die Rollläden sind alle elektrisch bedienbar und eine Cat7-Netzwerkverkabelung sind bereits im Kaufpreis enthalten. Als Elektro-Schalterprogramm wird Markenqualität der Firmen Busch-Jaeger, Gira od. glw. eingebaut.

Außenanlage - gemeinsame Wege und Grünanlagen

Die gesamte Außenanlage wird von regionalen Garten- und Landschaftsprofis gestaltet und fertig gestellt. Hauszugänge und Gemeinschaftswege sowie die PKW-Stellplätze werden mit Beton-Verbundsteinen gepflastert und ausgebaut. In den Eingangsbereichen werden Fahrradstellplätze sowie Abstellplätze für Mülltonnen angelegt. Neben der Erstellung einer Rasenfläche erfolgt auch die gärtnerische Anpflanzung von kleineren Hecken, Bäumen und Sträuchern. Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken wird in Abstimmung mit den Anrainern mit einem Zaun (sofern nicht bereits vorhanden) erfolgen. Die straßenseitigen Einfriedungen an der Kleeberger Straße und Hermann-Löns-Straße werden offen, ohne Zaun mit einer Bepflanzung ansprechend gestaltet.

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 zum Bau. Der Rohbau wird durch unser Bauunternehmen erstellt. Alle weiteren Gewerke führen regionale und verlässliche Handwerksbetriebe aus, die sich bereits in langjähriger guter Zusammenarbeit als zuverlässige Partner bewährt haben.

Preisgarantie

Die Wohnungen werden durch das Bauunternehmen Hildebrand zum Festpreis erstellt. Der angebotene Preis beinhaltet die zuvor beschriebenen Ausführungen einschließlich 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.

Kaufpreise

Die Mehrfamilienhaus-Anlage mit den 13 Eigentumswohnungen wird durch das Bauunternehmen Hildebrand teilschlüsselfertig zum Festpreis gemäß unserer Bau- und Leistungsbeschreibung (Stand Oktober 2023) errichtet, die wir Ihnen auf Wunsch gerne übersenden.

In dem Festpreis sind alle Kosten für die vollständige Herstellung der Gebäude inklusive 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 aktuellen Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), d. h. Sie zahlen nach erfolgtem Bautenstand und erst wenn die entsprechenden Arbeiten fertig gestellt sind. Nicht im Festpreis enthalten sind alle mit dem Erwerb und der Finanzierung entstehenden Kosten bzw. Gebühren für die Käufer.

Baubeginn: Frühjahr 2024

Fertigstellung: Herbst 2025

Weitere Informationen zu diesem Objekt und seiner Bauausführung erhalten Sie unter: www.hildebrand-bau.de oder scannen Sie den QR-Code:



Unser Wohnungsangebot im Überblick

Haus 1

Erdgeschoss

Wohnung 1.1 (2-Zi.-Whg)	ca. 73,74 m ² Wohnfläche	335.000 €
Wohnung 1.2 (3-Zi.-Whg)	ca. 85,17 m ² Wohnfläche	385.000 €

Obergeschoss

Wohnung 1.3 (2-Zi.-Whg)	ca. 68,17 m ² Wohnfläche	reserviert
Wohnung 1.4 (3-Zi.-Whg)	ca. 83,04 m ² Wohnfläche	verkauft

Dachgeschoss

Wohnung 1.5 (4-Zi.-Whg)	ca. 131,58 m ² Wohnfläche	verkauft
--------------------------------	--------------------------------------	-----------------

Haus 2

Erdgeschoss

Wohnung 2.1 (3-Zi.-Whg)	ca. 93,25 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 2.2 (2-Zi.-Whg)	ca. 63,49 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 2.3 (3-Zi.-Whg)	ca. 89,09 m ² Wohnfläche	397.000 €

Obergeschoss

Wohnung 2.4 (3-Zi.-Whg)	ca. 89,28 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 2.5 (2-Zi.-Whg)	ca. 62,36 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 2.6 (3-Zi.-Whg)	ca. 89,27 m ² Wohnfläche	verkauft

Dachgeschoss

Wohnung 2.7 (3-Zi.-Whg)	ca. 106,26 m ² Wohnfläche	verkauft
Wohnung 2.8 (3-Zi.-Whg)	ca. 102,93 m ² Wohnfläche	verkauft

1 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage: 17.500 €

1 PKW-Stellplatz auf dem Grundstück: 8.000 €

Butzbach, Oktober 2023

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 nach unserem Leistungsumfang und deren Urteil erkundigen.



2022 „H33“, Hauptstraße 33, 33a, 33b
Butzbach - Kirch-Göns / 22 Wohneinheiten



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



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



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



2017 „Countryside“, Am tiefen Graben
Langgöns - Niederkleen / 3 Wohneinheiten



2016 Blauäckerweg 35
Langgöns - Niederkleen / 5 Wohneinheiten

* Alle gezeigten Bilder sind exemplarisch - Beispiele aus realisierten Bauvorhaben