

# An de kloa Bach, Butzbach



**„Ruhiges Wohnen an der kleinen Bach“**

**Spülgasse 6 in 35510 Butzbach**

Bauausführung und Verkauf:

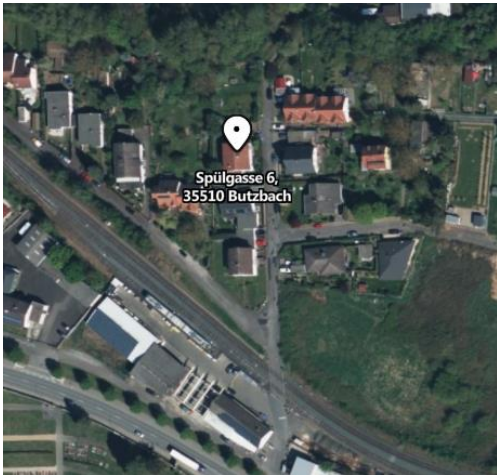
 **BAUUNTERNEHMEN**  
**G. Hildebrand**  
**Ihr Partner fürs Bauen**



## „An der kleinen Bach“ in Butzbach

In der Spülgasse 6 in Butzbach entsteht unsere neue Mehrfamilienhaus-Wohnanlage mit insgesamt 8 Wohneinheiten, verteilt auf zwei miteinander verbundene Gebäude mit jeweils 4 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Dieses Neubauvorhaben erfüllt die heutigen Ansprüche an modernes Wohnen und in unmittelbarer Nähe zu einem idyllischen Bachlauf sorgt die gute Lage für einen schönen Ausblick in die Natur.



Quelle: openstreetmap2021; Hildebrand

Die Wohnanlage befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Butzbach. In ca. 8 Gehminuten erreicht man den historischen Marktplatz und die weiteren verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten mit allem, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Eine sehr gute Infrastruktur zeichnet Butzbach aus: Kindergärten, verschiedene Schulen wie das Weidig-Gymnasium, die Stadtschule und die Schrenzer-Schule sowie Gesundheitseinrichtungen mit Arztpraxen und Apotheken sind alle vor Ort und sehr schnell erreichbar. Die Innenstadt rund um den historischen Marktplatz bietet viele ansprechende und einladende Geschäfte, gemütliche Restaurants und Cafés. Auch zahlreiche und abwechslungsreiche Freizeiteinrichtungen wie das Hallenbad, das Schrenzer-Freibad und verschiedene weitere Sportstätten sowie ein Museum und der wunderschöne Schlosspark befinden sich gleich ums Eck. Die Naherholung erfreut sich durch viele Rad- und Wanderwege rund um Butzbach und den Vordertaunus ebenfalls besonderer Beliebtheit.

### 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 Vielzahl an Sehenswürdigkeiten. Erleben Sie die lebendige Altstadt an einem Markttag, bei einer kulturellen Veranstaltung 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 besteht ein sehr 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: Butzbacher Zeitung

Mit einer Entfernung von ca. 30 Autominuten von Frankfurt erfreut sich Butzbach immer größerer Beliebtheit als attraktiver Wohnstandort für Neubürger aus der Metropolregion ,FrankfurtRheinMain.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die Autobahnanschlüsse A5 Frankfurt-Kassel, A45 Hanau – Dortmund sowie dem regionalen Bahnanschluss Richtung Frankfurt-Gießen / Wetzlar garantiert eine hohe Flexibilität. Ebenso die Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt – dieser ist auch in etwa 35 Minuten Fahrzeit erreichbar.

### **Objektkurzbeschreibung**

In massiver Bauweise und bewährter „Hildebrand“-Qualität errichten wir auf dem ca. 1.383 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein modernes Wohngebäude mit insgesamt 8 Wohneinheiten und rund 752 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese verteilen sich auf zwei Gebäudeteile mit jeweils 4 ansprechenden und zeitgemäß gestalteten 2- bis 5-Zimmer - Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 65 m<sup>2</sup> bis 148 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon, die nach Süden bzw. Osten ausgerichtet sind. Die Gebäudeteile sind durch ein zentrales Treppenhaus mit der Aufzugsanlage verbunden. Das Haus ist teilunterkellert und bietet in der Tiefgarage Stellplätze für 5 PKWs. Weitere 6 Außenstellplätze befinden sich straßenseitig auf dem Grundstück. Weiterhin steht im Keller ein Raum mit jeweils 2 Fahrradstellplätzen je Wohnung zur Verfügung.

Das Gebäude wird von uns als „KfW Effizienzhaus 55“ errichtet. Die Wohnungskäufer erhalten nach Bauende ein entsprechendes Zertifikat. Zuschüsse können jedoch nicht gewährt werden, da das Förderprojekt der KfW zwischenzeitlich eingestellt wurde.

Der Energiestandard des Gebäudes durch die energieeffiziente Gebäudetechnik und eine sehr gute Wärmedämmung von Boden, Wänden, Fenstern und Dächern sorgen für eine zeitgemäße 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 stufenlose Erreichbarkeit aller Wohnungen.



Beispiele: „Kerniges Duo“ – Nussallee (Abb. 1) und Künstlerquartier“ in der Richard-Wagner-Str. (Abb. 2+3)

Die durchdachten Wohnkonzepte mit Diele / Garderobe, separatem Abstellraum, großen Schlafzimmern, modernen Bädern und einer Küche, die in den großzügig Wohn- und Essbereich integriert ist, sind allesamt hell, offen und lichtdurchflutet gestaltet. Die Bäder sind standardmäßig mit WC, Waschtisch und bodengleich gefliesten Duschen ausgestattet. Einzelne Wohnungen verfügen zusätzlich über eine Badewanne bzw. ein Gäste-WC. Alle Fenster in den Wohnungen haben elektrisch bedienbare Rollläden und sind überwiegend bodentief.

Die lichte Höhe der Wohnräume liegt i.d.R. bei ca. 2,50 m (ausgenommen die Schrägen der Dachgeschoss-Wohnungen) und 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 6 Stellplätze integriert und die Gartenanlage in bewährter und ansprechender Qualität von regionalen Landschafts- und Gartenprofis gestaltet.



Beispiele: „Kerniges Duo“ - Nussallee (Abb. 1+2); „H 13“ - Hunnenburgweg (Abb. 3)

Die Gartenwohnung 2.1 hat einen separaten Wohnungseingang und bietet einen wunderschönen Ausblick in die Natur. Eine weitere Besonderheit der Erd- und Gartengeschoss-Wohnungen 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2 sind die als Sondernutzungsrecht - also zur alleinigen Nutzung - zugeordneten Gartenanteile.

Der Zugang zu der Penthouse-Wohnung 2.4 im Haus 2 erfolgt über einen überdachten Verbindungsgang, der die Wohnung mit dem zentralen Treppenhaus und dem Aufzug verbindet. Beide Penthouse-Wohnungen verfügen als besonderes Highlight jeweils über eine großzügige nach Westen ausgerichtete Dachterrasse. Ansprechende Geländer runden das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes ab.



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



Beispiel: „H 13“ im Hunnenburgweg

Zu jeder Wohnung gehört ein abgeschlossener Abstellraum im Keller von Haus 1. Zudem befindet sich in diesem Keller zur gemeinschaftlichen Nutzung ein Waschraum, der für jede Wohnung einen separaten, abschließbaren Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorsieht. Pro Wohnung steht jeweils ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage oder im Außenbereich zur Verfügung, dieser gesondert zu erwerben ist. Darüber hinaus kann eine begrenzte Anzahl an weiteren Stellplätzen 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 herauskristalisieren, die das Besondere suchen. Die 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 gut 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 wärmegeämmten 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 das Mehrfamilienhaus mit Teilunterkellerung, Tiefgarage und WU-Bodenplatte sowie einer „weißer Wanne“ in massiver Bauweise – das Außenmauerwerk aus wärmegeämmtem Porenbeton-Plansteinen, die tragenden Innenwände aus Kalksandstein. Durch besondere bauliche Maßnahmen wird ein guter Schallschutz der maßgebenden Bauteile wie Wohnungstrennwände, der Treppenhauswände 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 dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) mit dem Energiestandard KfW Effizienzhaus 55 erstellt. Für das Gesamtobjekt wird 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!

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 dieses hoch gedämmten Effizienzhauses erfolgt durch ein bedarfsgeführtes Abluftsystem. Diese feuchtegeregelte 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 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. Im Eingangsbereich werden auch Fahrradstellplätze sowie ein Abstellplatz für Mülltonnen angelegt. Neben der Erstellung einer Rasenfläche erfolgt auch die gärtnerische Anpflanzung von kleineren Hecken, Bäumen und Sträuchern. Im nördlichen Teil wird es einen Bereich (5 m - Streifen) geben, der seitens der Stadt Butzbach zum Gewässerschutz mit genutzt wird. Weiterhin wird ein Fußweg zum Nachbargrundstück entstehen, der von den Nachbarn unterhalten wird. Die Abgrenzung zu den südlichen und westlichen Nachbargrundstücken wird in Abstimmung mit den Anrainern voraussichtlich mit einem Zaun (sofern nicht bereits vorhanden) erfolgen. Die straßenseitige Einfriedung wird offen und ohne einen Zaun 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 anderen Gewerke führen zuverlässige und regionale 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**

Das Mehrfamilienhaus mit den 8 Eigentumswohnungen wird durch das Bauunternehmen Hildebrand teilschlüsselfertig zum Festpreis gemäß unserer Bau- und Leistungsbeschreibung Stand: März 2023 errichtet, die wir Ihnen auf Wunsch gerne übersenden.

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 aktuellen Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), 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 für die Käufer.

**Baubeginn: Herbst 2023**

**Fertigstellung: Frühsommer 2025**

Weitere Informationen zu diesem Objekt und seiner Bauausführung erhalten Sie unter:

<https://www.hildebrand-bau.de/inhalt/Butzbach-An-de-kloa-Bach-721>



7



## Unser Wohnungsangebot im Überblick

### Haus 1

#### Erdgeschoss

<b>Wohnung 1.1</b> (2-Zi.-Whg)	ca. 68,90 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>
<b>Wohnung 1.2</b> (3-Zi.-Whg)	ca. 82,65 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>

#### Obergeschoss/ Penthouse

<b>Wohnung 1.3</b> (5-Zi.-Whg)	ca. 148,87 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>590.000 €</b>
--------------------------------	--------------------------------------	------------------

#### Obergeschoss

<b>Wohnung 1.4</b> (3-Zi.-Whg)	ca. 95,63 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>
--------------------------------	-------------------------------------	-----------------

### Haus 2

#### Gartenwohnung

<b>Wohnung 2.1</b> (3-Zi.-Whg)	ca. 96,59 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>
--------------------------------	-------------------------------------	-----------------

#### Erdgeschoss

<b>Wohnung 2.2</b> (3-Zi.-Whg)	ca. 105,68 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>
<b>Wohnung 2.3</b> (2-Zi.-Whg)	ca. 65,70 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>

#### Penthouse

<b>Wohnung 2.4</b> (2,5-Zi.-Whg)	ca. 88,21 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>verkauft</b>
----------------------------------	-------------------------------------	-----------------

**1 PKW-Stellplatz auf dem Grundstück: 7.500 €**

**1 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage: 17.500 €**

**Butzbach, März 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.



**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 - Niederkleen  
3 Wohneinheiten



**2016** Blauäckerweg 35 - Niederkleen  
5 Wohneinheiten



**2015 „Quartier 17“**, Taunusstraße 6 - Butzbach  
17 Wohneinheiten

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