

MODERNES WOHNEN MIT WEITBLICK

# „Heinzelmännchen“ - Oberkleen



Baubeginn Herbst 2025  
Fertigstellung Frühjahr 2027



BAUAUSFÜHRUNG UND VERKAUF:

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

Otto-Hahn-Str. 12 · 35510 Butzbach

Telefon 0 60 33 - 92 77 0

**Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.**



**Ihr Partner fürs Bauen**

MODERNES WOHNEN MIT WEITBLICK

## „Heinzelmännchen“ - Oberkleen

In idyllischer Ortsrandlage „Am Herracker“ in Oberkleen entsteht die exklusive Mehrfamilien-Wohnanlage **„Heinzelmännchen“**. Mit klaren Linien und einem stilvollen Flachdach vereinen Architektur und Standort ein modernes Lebensgefühl mit naturnahem Wohnen.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.600 m<sup>2</sup> entstehen **13 hochwertige Eigentumswohnungen** mit **2 bis 4 Zimmern** und Wohnflächen zwischen **ca. 60 und 124 m<sup>2</sup>**. Alle Wohnungen sind barrierearm und ebenerdig bzw. bequem über einen Aufzug erreichbar, drei Einheiten sind barrierefrei. Der Wohnraum ist perfekt für Jung und Alt, Singles, berufstätige Paare, kleine Familien sowie anspruchsvolle Senioren – ein Mehrgenerationenhaus mit viel Privatsphäre und Ruhe.

**Großzügige Balkone und Terrassen** bieten einen atemberaubenden Weitblick über das Kleeachtal und laden zum Entspannen ein. Die **Ortsrandlage** sorgt für ein ruhiges und naturnahes Umfeld, während gleichzeitig die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen besteht.

**Energieeffiziente Technologien** wie Wärmepumpen und eine Photovoltaikanlage kombiniert mit hochwertiger, **massiver Bauweise** sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort und geringe Kosten für Heizung und Warmwasser. Somit erfüllt dieses klimafreundliche Wohngebäude **als Effizienzhaus 40** die Voraussetzungen für ein zinsverbilligtes Darlehen der KfW-Bank, das bei der Volksbank Butzbach für die einzelnen Wohneinheiten reserviert ist und abgerufen werden kann.



Visualisierung Süd



Freiflächenplan

Der Baubeginn des Projektes ist für den Herbst 2025 geplant, die Fertigstellung und die **Übergabe der Wohnungen** werden im **Frühjahr 2027** sein.

## Lage und Umgebung

### Ortsrandlage mit Weitblick

Das Bauprojekt "**Heinzelmännchen**" befindet sich in attraktiver **Ortsrandlage von Oberkleen**, einem lebhaften Ortsteil der Gemeinde Langgöns, der sich durch seine Nähe zur Natur und gleichzeitig gute Anbindung und Infrastruktur auszeichnet. Mit Blick auf das malerische **Kleebachtal** und die sanften Hügel des **Naturparks Taunus** bietet die Wohnanlage einen perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber.



Blick auf Oberkleen

### Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Trotz der naturnahen Lage ist Oberkleen bestens angebinden. In wenigen Kilometern erreichen Sie die **Bundesstraße B3**, die **Autobahnen A5, A45** und **A485**, die eine schnelle Verbindung nach **Gießen, Butzbach, Wetzlar** und ins **Rhein-Main-Gebiet** ermöglichen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Langgöns, Kirch-Göns und Butzbach und bieten regelmäßige Regional- und Fernverbindungen.

Für den täglichen Bedarf stehen in Oberkleen ein **Lebensmittelgeschäft**, ein **Getränkhandel**, ein **Gasthaus**, ein **bewirtetes Sportlerheim** und eine **Tankstelle** zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es zwei **Friseure**, eine **Poststelle**, eine **Zahnarztpraxis** und **s'Lädchen**, das neben Stoffen, Nähzubehör und Geschenken auch italienische Feinkost und Dekorationsartikel anbietet. Das **Gewerbegebiet Pflingstweide** mit seinen kleinen und mittelständischen Betrieben schafft wichtige Arbeitsplätze in der Region.

Die ärztliche Versorgung ist mit einer **Hausarztpraxis** und der **Johanniter Rettungswache** im benachbarten Niederkleen gewährleistet. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen finden Sie im nahen Langgöns und Butzbach.

## Bildung und Freizeit

Oberkleen ist ein familienfreundlicher Ort. Kinder ab 10 Monaten bis zum Schuleintritt können in der neu gestalteten **Kita Kinderkiste** betreut werden, und auch die **Kleeblattgrundschule** mit ihrem großen, naturnahen Außengelände befindet sich in Oberkleen. In beiden Einrichtungen gibt es ein Ganztagsangebot von 7-17 Uhr.

Weiterführende Schulen befinden sich in Butzbach, Gießen, Rechtenbach und Wetzlar.

In puncto Freizeit bietet Oberkleen ein **breites Spektrum an sportlichen und kulturellen Aktivitäten**. Der TSV Oberkleen ist einer der wichtigsten Vereine im Ort und bietet Abteilungen für Handball, Leichtathletik, Gymnastik, Kinderturnen, eine Bergsportgruppe sowie den Musikzug. Die Handballabteilung bildet eine sehr erfolgreiche Spielgemeinschaft mit benachbarten Vereinen (HSG Kleenheim-Langgöns) und ist weit über die Region hinaus bekannt. Die Leichtathletikabteilung ist Teil der LGLO, einer Gemeinschaft mit Lang-Göns, und profitiert von den ausgezeichneten Sportstätten in und um Oberkleen.

Der TSV versteht sich jedoch nicht nur als sportliche Institution, sondern als **Gemeinschaft**, die durch Veranstaltungen wie Fasching, Maiwanderungen, Waldkirmes und die Waldweihnacht das Dorfleben prägt. Diese **vielfältigen Events** bringen die Menschen zusammen und fördern den Zusammenhalt.

Abenteuerlustige kommen in den Sommermonaten auf ihre Kosten, wenn der örtliche **Tauchverein** den 27 Meter tiefen **Steinbruchsee** für Tauchgänge nutzt – eine einzigartige Möglichkeit in das türkis-blaue Wasser einzutauchen. Rund um den idyllischen **Waldsportplatz** laden **Lauf- und Wanderstrecken** zur Erkundung der Natur ein.

Neben den vielfältigen Sportangeboten bereichern der örtliche **Chor**, die **Freiwillige Feuerwehr** sowie der weit über die Dorfgrenzen hinaus bekannte **Faschingsverein** das Gemeinschaftsleben.



Kleeblattgrundschule



Sporthalle | Foto: W.Pachner



Kunstrasenplatz



Steinbruch

Mit diesen vielfältigen Angeboten aus Sport, Kultur und Veranstaltungen bietet Oberkleen eine hohe Lebensqualität und ein lebendiges Vereinsleben für Jung und Alt.

## Kulturelle Highlights und Sehenswürdigkeiten

Kulturell Interessierte können die historische **Wehrkirche St. Michaelis** mit ihrem Wehrturm aus dem 15. Jahrhundert sowie das **Alte Rathaus** aus dem Jahr 1582 besuchen. Beide Gebäude prägen das Ortsbild und spiegeln die lange Geschichte der Region wider. In der Marienbergstraße kann außerdem das **Herzenhaus** bewundert werden, ein Fachwerkbau aus dem Jahr 1691, der zu den reizvollsten Bauten des Hüttenberger Landes zählt. Ein besonderes Symbol des Zusammenhalts in Oberkleen ist die **Friedenslinde**, die 1913 vor dem Rathaus gepflanzt wurde und heute für die Gemeinschaft und das historische Erbe des Ortes steht.

Ein bedeutendes Ereignis der Dorfgeschichte ist die Geburt des Turners und Freiheitskämpfers **Friedrich Ludwig Weidig**, der am 15. Februar 1791 in Oberkleen zur Welt kam.

Für Geschichtsinteressierte ist außerdem der **Napoleonstock** an der Straße von Oberkleen nach Oberwetz ein besonderes Ziel. Der ursprünglich aus Holz errichtete Pfahl erinnert an die Napoleonischen Kriege. Heute ist er ein beliebter Treffpunkt für Wanderer und Mountainbiker und markiert einen wichtigen Kreuzungspunkt mehrerer Wanderwege.



Wehrkirche St. Michaelis



Altes Rathaus mit Friedenslinde

Eingebettet in eine vielfältige Naturlandschaft begeistert Oberkleen mit seiner lebendigen Gemeinschaft und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

# Architektur und Design

- **Moderne und zeitlose Architektur:** Das Flachdachdesign und die ansprechende Fassadengestaltung verleiht dem Gebäude einen eleganten Charakter.
- **Großzügige Fensterfronten:** Helle, lichtdurchflutete Räume mit freiem Blick in die Ferne und ins Grüne.



- **Durchdachte Grundrisse:** Die Wohnungen sind alle hell und offen gestaltet.
  - Diele / Garderobe im Eingangsbereich
  - Große Schlafzimmer
  - Geräumiger Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche
  - Moderne Bäder
  - Separater, abschließbarer Abstellraum in jeder Wohnung
  - Große Wohnungen und Penthouse-Wohnungen mit zusätzlichem Gäste-WC
- **Balkone und Terrassen:** Jede Wohnung verfügt über großzügige Außenbereiche mit Weitblick
- **Barrierefreiheit und Komfort:** Ebenerdiger Haupteingang von den Stellplätzen zu den Erdgeschosswohnungen, stufenlose Zugänge zu allen Wohnungen durch einen modernen Aufzug. Drei der Wohnungen sind barrierefrei und auch auf die Bedürfnisse von Menschen mit eingeschränkter Mobilität zugeschnitten.

Die Kombination aus ästhetischem Design, funktionaler Raumplanung und höchstem Wohnkomfort macht das "Heizelmännchen" zu einem Ort, an dem sich Menschen aller Generationen zu Hause fühlen.

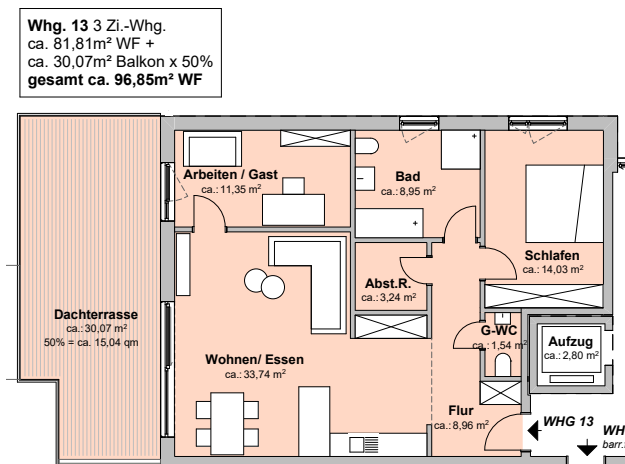
## HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG FÜR HÖCHSTEN WOHNKOMFORT

# Ausstattung

Im "Heizelmännchen" erwartet Sie eine gehobene Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt und ein behagliches Wohngefühl garantiert.

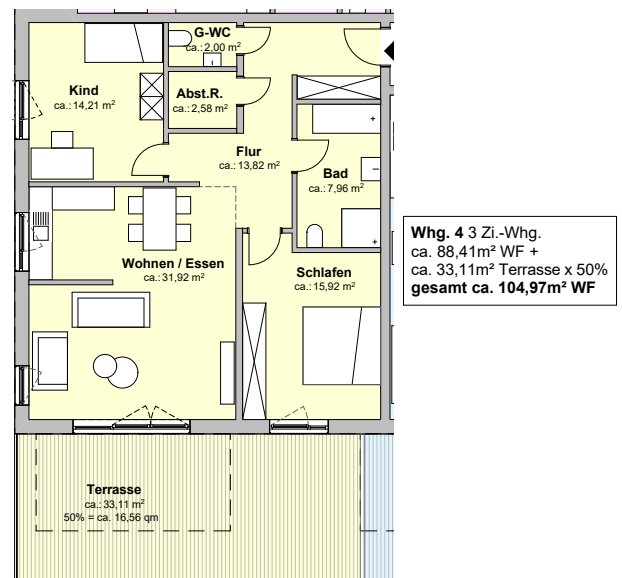
### Wohnbereiche

- **Großzügige Fensterflächen:** Lassen viel natürliches Licht in die Wohnungen. Alle Fensterelemente mit Ausgang auf Terrasse oder Balkon erhalten flache Bodenschwellen. In den Penthouse-Wohnungen sorgen Hebeschiebetüren für einen zusätzlichen Komfort.
- **Elektrisch bedienbare Rollläden:** Für komfortable Lichtsteuerung und Privatsphäre.



### Küchen

- **Offene Wohnküchen:** Die Grundrisse sind für offene Küchenkonzepte ausgelegt, die nahtlos in den Wohnbereich übergehen.
- **Anschlüsse:** Alle notwendigen Anschlüsse für moderne Einbauküchen sind vorbereitet.



### Bäder

- **Modernes Design:** Stilvolle Fliesen und Sanitärobjekte von renommierten Herstellern
- **Bodengleich geflieste Duschen:** Für ein komfortables Duscherlebnis und barrierefreie Zugänglichkeit
- **Hochwertige Armaturen:** Zeitloses Design und langlebige Qualität
- **Optional mit Handtuchheizkörper:** Für zusätzlichen Komfort und wohlige Wärme

### Stauraum und Nebenräume

- **Abstellraum in jeder Wohnung:** Ein separater, abgeschlossener Raum sorgt für Stauraum innerhalb der eigenen vier Wände.
- **Geräumige Keller:** Jede Wohnung verfügt über einen eigenen großzügigen Kellerraum (zwischen 9 und 16 m<sup>2</sup>).
- **Wasch- und Trockenraum:** Ein großer Gemeinschaftsraum im Keller mit Anschlüssen für Waschmaschinen und Trockner für jede Wohnung, sowie separatem Trockenbereich.
- **Fahrradabstellplätze:** Insgesamt 32 Fahrradstellplätze im Keller, ohne Umwege und stufenlos von der Straße aus zugänglich, sowie 6 zusätzliche Außenstellplätze vor dem Eingang.

## Außenbereiche und Parkmöglichkeiten

- **Professionell gestaltete Außenanlagen:** Die Wege und Grünflächen rund um das Objekt werden von regionalen Garten- und Landschaftsprofis ansprechend angelegt.
- **Außenstellplätze:** Auf dem Außengelände vor dem Eingang entstehen insgesamt 18 Parkplätze. Zwei davon werden behindertengerecht angelegt, drei sind für Besucher reserviert.
- **Carports:** 5 überdachte Stellplätze unter den Terrassen der Erdgeschosswohnungen, direkt an der Friedenstraße.



Beispielbild: Dachterrasse „H33“ Kirch-Göns



Beispielbild: Außenanlage „H33“ Kirch-Göns



Beispielbild: Außenanlage „H33“ Kirch-Göns

## Technik und Sicherheit

- **Fußbodenheizung:** Erzeugt eine angenehme Wärme in allen Räumen.
- **Bedarfsgeführtes Abluftsystem:** Sorgt für einen intelligenten Luftwechsel und dauerhaft gesunde Luftqualität, reduziert Feuchtigkeit und beugt so Schimmelbildung vor.
- **Multimediaverteilung innerhalb der Wohnung:** EDV-Doppeldose mit einer Cat 7 Verkabelung in jedem Wohn- und Schlafrum sowie einem Medienverteiler im Abstellraum.
- **Erhöhte Sicherheit und Komfort:** Die Fenster der Erdgeschoss-Wohnungen haben Sicherheitsbeschläge nach RC2N in Anlehnung an die DIN EN1627 und abschließbare Griffoliven. Optional können die einzelnen Wohnungstüren aller Wohneinheiten außerdem mit einem Türspion oder Mehrfachverriegelung versehen werden. Auch eine Video-Gegensprechanlage ist auf Wunsch verfügbar.

Mit dieser umfassenden Ausstattung setzt das „Heinzelmännchen“ neue Maßstäbe für komfortables und modernes Wohnen in Oberkleen.

# Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Das "Heinzelmännchen" wurde mit besonderem Augenmerk auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz konzipiert. Durch den Einsatz modernster Technologien und hochwertiger Materialien wird nicht nur die Umwelt geschont, es wirkt sich auch positiv auf Ihre Betriebskosten aus.

### Energieeffiziente Technologien

- **Wärmepumpensystem:** Eine äußerst effiziente und umweltfreundliche Heiztechnik, die den Energiebedarf des Gebäudes signifikant senkt und somit zu niedrigen Energiekosten beiträgt.
- **Photovoltaikanlage:** Eine moderne PV-Anlage erzeugt umweltfreundlichen Strom (ca. 10 kWp) für den Gemeinschaftsbedarf und trägt zur Reduzierung der Betriebskosten bei.

### Hochwertige Bauweise als Effizienzhaus 40

- **Massives Außenmauerwerk** mit hoch wärmedämmten Porenbeton-Plansteinen
- **Dämmung und Schallschutz:** Durch erstklassige Dämmmaterialien wird der Wärmeverlust minimiert und durch Entkopplung der Bauteile ein guter Schallschutz gewährleistet.
- **Dreifach verglaste Fenster** für noch mehr Energieeffizienz und Schallschutz.
- **Nachhaltige Materialien:** Verwendung von langlebigen und umweltfreundlichen Baustoffen, die Ressourcen schonen und ein gesundes Wohnklima fördern.

### Umweltbewusstes Wohnen

- **Regenwassernutzung:** Zisterne zur Gartenbewässerung fördert einen verantwortungsvollen Umgang mit Wasserressourcen.
- **Grünflächen und Bepflanzung:** Die Gestaltung der Außenanlagen mit einheimischen Pflanzen unterstützt die lokale Biodiversität und schafft natürliche Lebensräume.
- **E-Ladestationen:** Die Verlegung einer abschließbaren 230V - Steckdose und eines zusätzlichen Datenkabels ist auf Wunsch und gegen Mehrpreis an den Stellplätzen möglich.

Mit diesen Maßnahmen bietet das "Heinzelmännchen" zukunftsweisenden Wohnraum, der ökologisches Bewusstsein mit modernem Wohnkomfort verbindet.

IHRE BAUMEISTER MIT GESCHICHTE UND LEIDENSCHAFT

# Qualitätsversprechen und Referenzen

Als traditionsreiches Familienunternehmen mit über 160 Jahren Erfahrung im Bauwesen steht das Bauunternehmen G. Hildebrand für höchste Qualität, Zuverlässigkeit und Innovationskraft. Jedes unserer Projekte wird mit Leidenschaft und Präzision umgesetzt, um Wohnräume zu schaffen, die den höchsten Ansprüchen gerecht werden.



## Warum Sie uns vertrauen können:

- **Erfahrung und Expertise:** Seit Generationen realisieren wir erfolgreich Bauprojekte unterschiedlichster Art und Größe und bringen umfangreiches Know-how in jedes neue Vorhaben ein.
- **Persönliche Betreuung:** Von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe stehen Ihnen feste Ansprechpartner zur Seite, die Sie durch die Phasen des Kauf- und Bauprozesses begleiten.
- **Transparenz und Fairness:** Wir legen großen Wert auf eine offene Kommunikation und transparente Abläufe, damit Sie stets gut informiert sind und sich auf uns verlassen können.
- **Nachhaltigkeit und Innovation:** Durch den Einsatz modernster Technologien und nachhaltiger Materialien schaffen wir zukunftsfähige Wohnräume, die Umwelt und Ressourcen schonen.
- **Zufriedene Kunden:** Zahlreiche erfolgreich abgeschlossene Projekte und positive Rückmeldungen unserer Kunden bestätigen unsere hohen Qualitätsstandards.

## Aktuelle Referenzprojekte

### „Tante Resi“

- **Ort:** Butzbach, Hermann-Löns-Str. 28 / Kleeberger Str. 36
- **Beschreibung:** Moderne Wohnanlage mit 13 Wohneinheiten, energieeffizienter Gebäudetechnik und ansprechender Architektur. Ähnliche technische Ausstattung wie beim Projekt "Heinzelmännchen".
- **Fertigstellung:** Herbst 2025



### „Mauerblümchen“

- **Ort:** Butzbach / Nieder-Weisel, Pfarrer-Kayser-Str. 20
- **Beschreibung:** Stilvolles Wohngebäude mit charakteristischem Flachdachdesign und 20 hochwertigen Wohnungen für verschiedene Zielgruppen.
- **Fertigstellung:** Sommer 2024



### „H33“



Kirch-Göns, Fertigstellung 2023

### „Kerniges Duo“



Butzbach, Fertigstellung 2021

### „Künstlerquartier“



Butzbach, Fertigstellung 2018



Weitere Informationen und Einblicke in unsere Referenzprojekte finden Sie auf unserer Website oder erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

# Alle Wohnungen im Überblick

## Erdgeschoss

## Wohnfläche ca.

<b>Wohnung 1</b>	2 Zimmer	60,77 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 2</b>	3 Zimmer	82,75 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 3</b>	2 Zimmer	75,29 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 4</b>	3 Zimmer	104,97 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 5</b>	3 Zimmer	85,40 m <sup>2</sup>

## Obergeschoss

## Wohnfläche ca.

<b>Wohnung 6</b>	2 Zimmer	60,77 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 7</b>	3 Zimmer	82,75 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 8</b>	2 Zimmer	71,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 9</b>	3 Zimmer	94,66 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 10</b>	3 Zimmer	85,40 m <sup>2</sup>

## Staffelgeschoss / Penthouse

## Wohnfläche ca.

<b>Wohnung 11</b>	4 Zimmer	109,97 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 12</b>	4 Zimmer	124,39 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 13</b>	3 Zimmer	96,85 m <sup>2</sup>

**Interesse an einer Wohnung?** Informationen zu den Verfügbarkeiten und Kaufpreisen erhalten Sie telefonisch unter **Tel.: 06033-92770** - wir beraten Sie gerne!

# Abwicklung und Zahlungsweise

## Generelle Abwicklung

Die komplette Abwicklung des Bauvorhabens sowie die Bauleitung werden aus einer Hand vom Bauunternehmen Hildebrand durchgeführt. Als Ihr zuverlässiger Ansprechpartner stehen wir Ihnen bei allen Fragen rund um den Bauprozess zur Seite. Der Rohbau wird von unserem eigenen Team erstellt, während alle weiteren Gewerke von regionalen Handwerksbetrieben übernommen werden, mit denen wir seit vielen Jahren erfolgreich zusammenarbeiten.

## Preisgarantie

Die 13 Eigentumswohnungen im "Heinzelmännchen" werden von uns teilschlüsselfertig zum Festpreis errichtet. Der angebotene Preis umfasst alle in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen sowie sämtliche Nebenkosten. Dazu gehören beispielsweise die Anschlusskosten für Wasser und Strom, alle Abnahmen und Vermessungsgebühren sowie das Anlegen des Außenbereichs.

Die Wohnungen werden inklusive der Fliesenarbeiten in Bädern und WC's übergeben.

Die Malerarbeiten - Rauhfaser an den Wänden, Filzputz im Bad und sowie Malervlies an sämtlichen Decken - sind im Leistungsumfang enthalten.

Das Verlegen der Bodenbeläge in Flur, Wohn- und Schlafräumen sind Eigenleistungen der Käufer. Auf Wunsch und gegen Mehrpreis übernehmen wir gerne auch diese Arbeiten für Sie.

## Zahlungsweise

Die Zahlungsabwicklung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), das heißt Sie zahlen erst nach Fertigstellung der entsprechenden Bauabschnitte. Nicht im Festpreis enthalten sind alle mit dem Erwerb und der Finanzierung entstehenden Kosten und Gebühren.

## Butzbach, Oktober 2024 - 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.