



Einfamilienhaus in Butzbach-Nieder-Weisel – Wohnhaus mit Wintergarten und separatem Lager



Wohnfläche: ca. 142 m²

Grundstück: ca. 360 m²

Zimmer: 5

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 1

Etagen: 2

Zustand: gepflegt, bezugsfrei

Heizungsart: Zentralheizung

Keller: vorhanden



Das Einfamilienhaus erstreckt sich über **zwei Vollgeschosse** und bietet eine solide Grundstruktur mit geräumigen Wohn- und Schlafbereichen. Die Aufteilung ist funktional und alltagsgerecht:

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer (ca. 18 m²)
- Küche (ca. 12 m²)
- Nähzimmer/Arbeitsraum (ca. 6 m²)
- WC
- Wintergarten (ca. 9 m²)
- Heizungs-/Waschküche & Tankraum
- Direkter Zugang zur Garage/Lager

Obergeschoss:

- Schlafzimmer 1 (ca. 15 m²)
- Schlafzimmer 2 (ca. 18 m²)
- Zimmer 3 (ca. 34 m²) – flexibel nutzbar als Schlafrum/Studio
- Badezimmer (ca. 7 m²)



Der Wintergarten erweitert die nutzbare Wohnfläche und verbindet Innenraum mit dem Außenraum. Die separate Garage/Lagerfläche bietet praktischen Stauraum und eignet sich für Hobbywerkstatt, Fahrzeugunterbringung oder Lagerfunktionen.

KÜCHE



Die Küche befindet sich im Erdgeschoss und ist als abgeschlossener Raum ausgeführt. Sie bietet ausreichend Stellfläche für eine klassische Einbauküche sowie Arbeits- und Stauraum. Die Raumgröße erlaubt eine funktionale Nutzung ohne Durchgangsverkehr. Fensterflächen sorgen für natürliche Belichtung.



ZIMMER – OBERGESCHOSS



Dieses Zimmer im Obergeschoss eignet sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Der Raum ist rechteckig geschnitten und gut möblierbar. Fenster sorgen für Tageslicht, der Bodenbelag ist durchgehend und gepflegt.



Der größere Raum im Obergeschoss bietet eine überdurchschnittliche Fläche und eignet sich für vielseitige Nutzungen, etwa als großzügiges Schlafzimmer, Studio oder kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich. Die Raumtiefe erlaubt unterschiedliche Möblierungskonzepte.



WOHNZIMMER

Das Wohnzimmer im Erdgeschoss ist länglich geschnitten und bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essmöblierung. Die Fensterfront sorgt für gute Belichtung. Der Raum bildet den zentralen Aufenthaltsbereich des Hauses und verbindet die angrenzenden Funktionsräume.





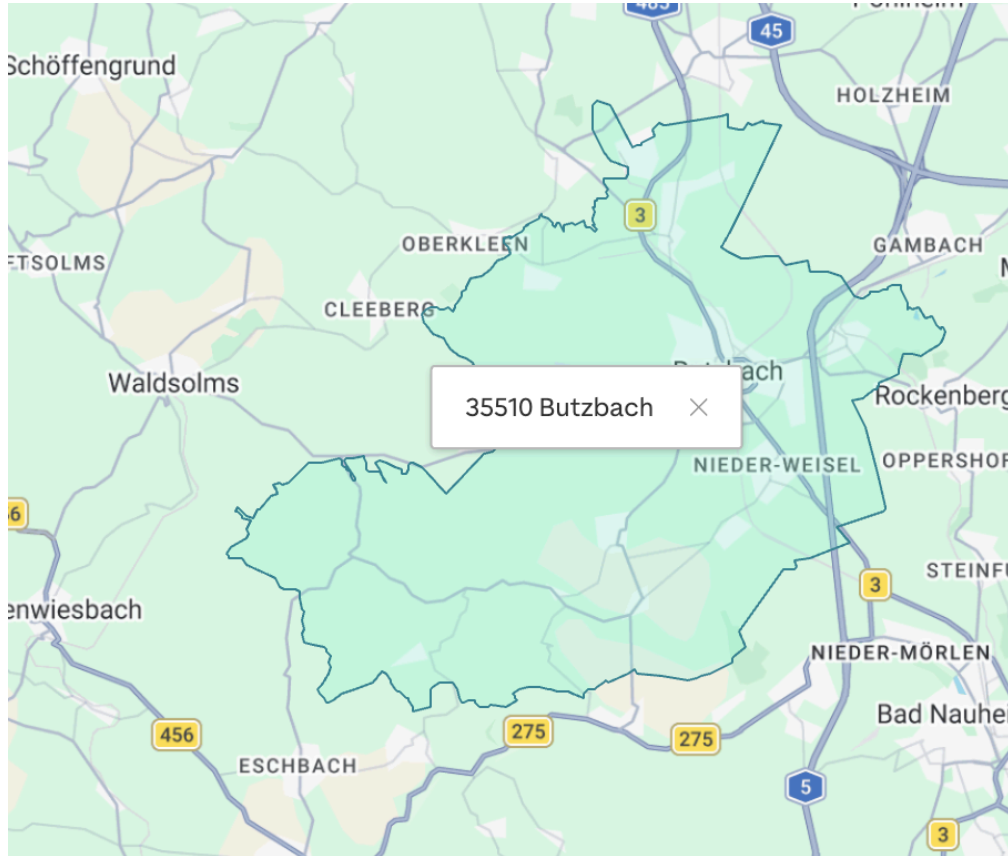
WINTERGARTEN



Der Wintergarten erweitert die Wohnfläche und schafft einen geschützten Übergang zwischen Innenraum und Außenbereich. Die Verglasung sorgt für viel Tageslicht. Der Raum eignet sich als zusätzlicher Aufenthaltsbereich oder als saisonaler Ess- bzw. Ruhebereich.



LAGE



Das Haus liegt in einer **ruhigen Wohnstraße im Ortsteil Nieder-Weisel** von Butzbach. Die Lage kombiniert alltagsnahe Infrastruktur mit kurzer Distanz zu Naherholungsgebieten. Verkehrstechnisch besteht Anbindung über Bundesstraßen, Autobahnanschlüsse und den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Transport and Accessibility

- Regional road connections via **B3 and B488**
- Access to the **A5 motorway**, connecting to Frankfurt am Main and the Rhine-Main region
- Public transport connections via bus services and Butzbach railway station

Local Infrastructure

- Retail and daily services available in Butzbach
- Schools, childcare facilities, and medical services in the surrounding area
- Access to green spaces and recreational routes in the Wetterau region