



7 Senses
besser leben in Butzbach

145 M² MODERNE GEWERBEFLÄCHE IN BUTZBACH - TEILBAR – SOFORT BEZUGSFERTIG

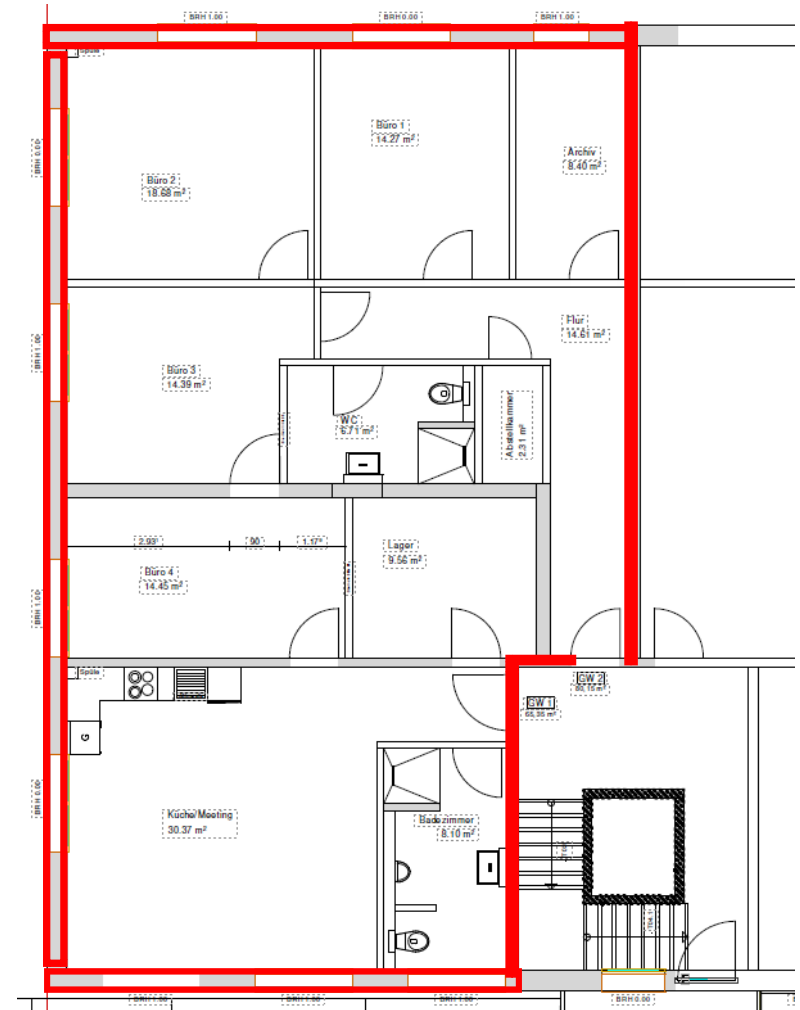


- ▶ behagliches und gesundes Raumklima durch Deckenheizung mit Kühlfunktion
- ▶ repräsentative Räume
- ▶ ca. 30 % geringerer Heizwärmebedarf
- ▶ barrierefrei & schlüsselfertig
- ▶ Grundrisse individuell gestaltbar

Beschreibung:

In einem neuen 6-Parteien-Wohnhaus in begehrter Lage in Butzbach befindet sich diese moderne Gewerbefläche.

Für das optimale Raumklima sorgt die eingebaute Deckenheizung. Sie besitzt unter allen Heizsystemen den höchsten Anteil an Wärmestrahlung. Sie erzeugt das behaglichste Raumklima, verbraucht am wenigsten Energie und kann zusätzlich zum Kühlen genutzt werden. Auf insgesamt 145 m² sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Hinzu kommt ein großer Außenbereich mit Terrassenfläche. Die Gewerbefläche ist problemlos in zwei kleinere Einheiten à 65 und 80 m² teilbar. So dass jede Einheit dann über ein eigenes Bad und Küchenanschlüsse verfügt. Mindestens zwei Außenstellplätze sind dem Objekt zugeordnet ggf. kann auch noch ein Tiefgaragenstellplatz erworben werden.



GW 1+ 2

Eckdaten

Gewerbefläche:	ca. 145 m ²
Nutzfläche	
Gartenanteil:	ca. 85 m ²
Gesamtfläche:	ca. 230 m ²
Etage:	EG
Anzahl Räume:	7
Baujahr:	2023
WC/mit Dusche/Wanne:	2
Heizung:	Klimadecke/ Luft-/Wasser-/Wärme-Pumpe
Aufzug:	ja
Außen- stellplatz:	2 Stellplätze inklusive
Bezugsfrei:	ab sofort
Kaufpreis	250.000,- €



Butzbach

Butzbach mit seinen rund 26.000 Einwohnern, **liegt im Herzen des Bundeslandes Hessen** und ist der Mittelpunkt einer bezaubernden Landschaft der nördlichen Wetterau. Butzbach mit seinen 13 Stadtteilen liegt **am Rande des Naturparks Taunus**.

Die Kernstadt und die 13 Stadtteile gleichermaßen – Bodenrod, Griedel, Ebersgöns, Fauerbach, Hausen-Oes, Hoch-Weisel, Kirch-Göns, Maibach, Münster, Nieder-Weisel, Ostheim, Pohl-Göns und Wiesental – sie alle machen Butzbach aus.

Eigenständig in ihren Besonderheiten, Traditionen und Potenzialen bilden sie gemeinsam das Gesicht Butzbachs. Als Ganzes verbinden sie ländliches mit urbanem Lebensgefühl und machen den Charme Butzbachs aus. Der Stadt ist es gelungen, aus mittelalterlichem Stadtkern und moderner Architektur eine interessante und spannungsreiche Atmosphäre zu schaffen.



7 Senses
besser leben in Butzbach



Verkehrsanbindung

Butzbach in Hessen

knapp 30 Autominuten von Frankfurt entfernt, an der Schnittstelle zwischen der Autobahn A 5 und A 45 (Gambacher Kreuz).

Anreise über A 5:

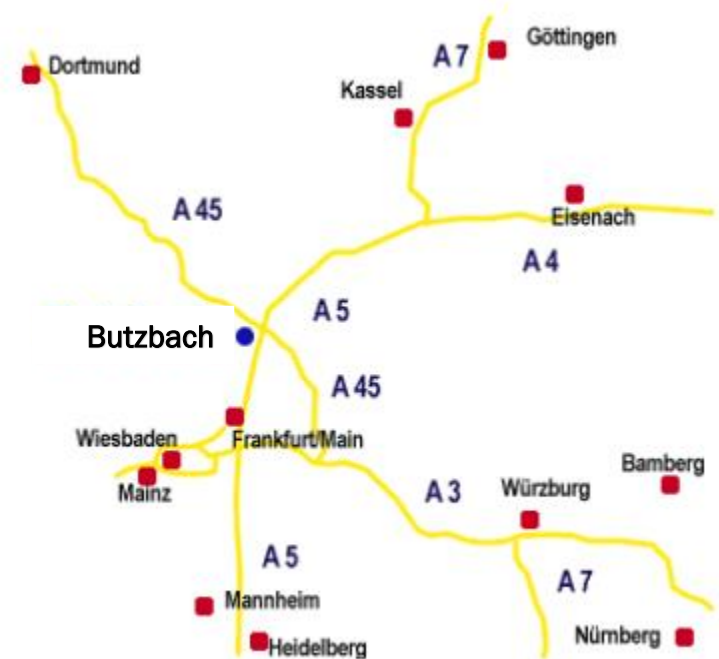
Abfahrt Butzbach, der Ausschilderung folgend, liegt das Stadtzentrum weniger als fünf Minuten von der A 5 entfernt.

Anreise über die A 45:

Abfahrt Münzenberg, in Richtung Münzenberg und Gambach der Ausschilderung Butzbach folgend, liegt Butzbach weniger als 10 Minuten von der A 45 entfernt.

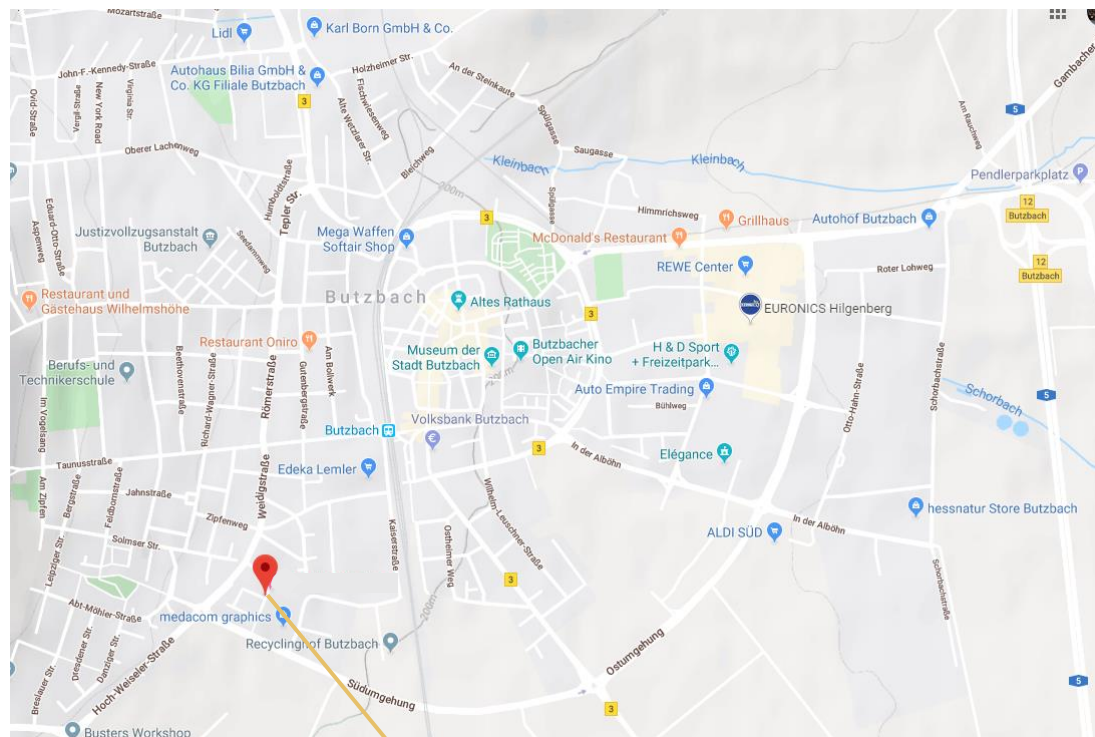
Anreise aus Richtung Gießen:

Über den Gießener Ring der B 3 Richtung Friedberg folgen. Fahrzeit aus Gießen Mitte, ca. 20 Minuten.



Umgebung

Friseur	ca.	180m
Pizzeria	ca.	240m
Tierarzt	ca.	290m
Bäcker	ca.	400m
Ärzte/Allgemeinmediziner	ca.	500m
Spielplatz	ca.	600m
Edeka	ca.	700m
Recyclinghof Butzbach	ca.	750m
Bahnhof	ca.	850m
Integrierte Gesamtschule	ca.	850m
Kindergarten	ca.	850m
Fitness Studio	ca.	700m
Kath. Kirche St. Gottfried	ca.	900m
Ski- und Tennis-Club	ca.	1km
Volksbank Butzbach	ca.	1.1km
Kino	ca.	1,2km
Anschluss A3 Rtg. Ffm.	ca.	1,3km
Marktplatz Butzbach	ca.	1,4km
Hallenbad	ca.	1,4km
Anschluss A3 Rtg. Köln	ca.	1,5km
Stadtschule (Grund-, Haupt-, Realschule) ca.		1,6km



7 Senses
besser leben in Butzbach

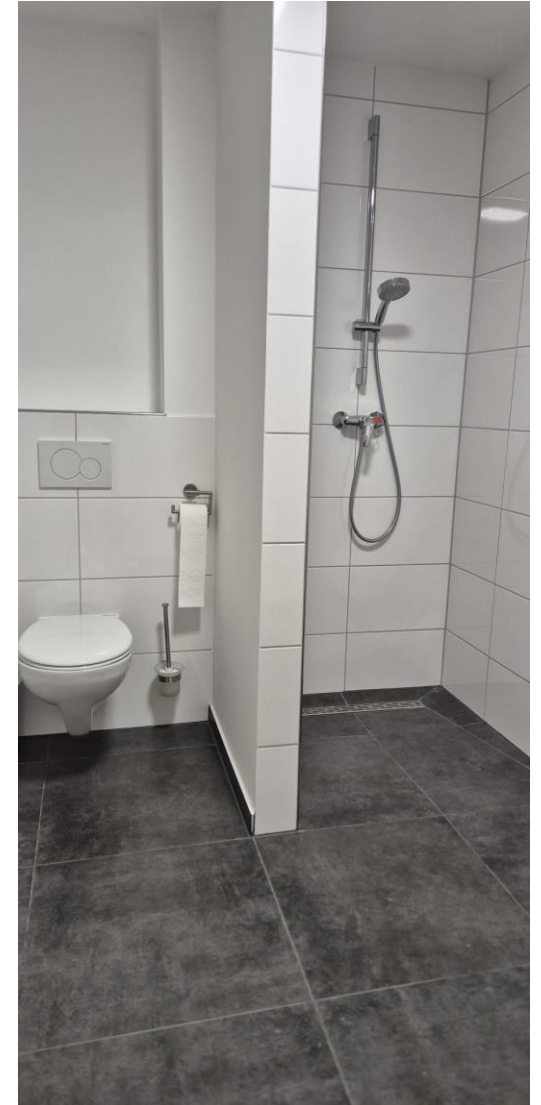
repräsentative Büros- und
Praxisräume





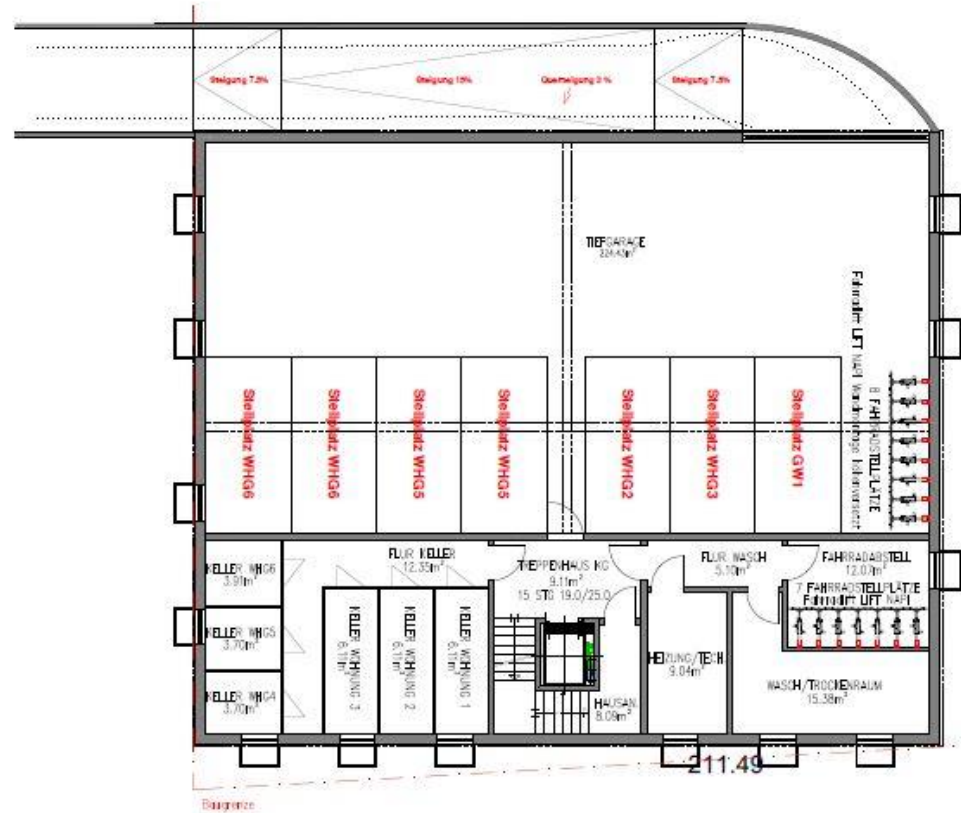
7 Senses
besser leben in Butzbach

zwei moderne Bäder
mit Dusche



C.-Schneider-Straße

Grundriss Tiefgarage/Keller



CRANSTON

IMMOBILIEN/ESTATE AGENT

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist Cranston Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Cranston Immobilien, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Cranston Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage in Höhe von 5,95% inkl. MwSt. an die Cranston Immobilien gegen Rechnung zu zahlen, die bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig ist. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Die gültige Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der beglaubigten Baubeschreibung. Alle Darstellungen sind nur beispielhaft. Einrichtungsgenstände sind nicht Gegenstand des Angebots. Dieser Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderung und Gestaltung bleiben vorbehalten. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Sollte das von uns nachgewiesenen Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns das bitte unverzüglich mit. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Cranston Immobilien, Danziger Str. 3 in 63075 Offenbach, info@cranston-immobilien.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Mit Ihrer Unterschrift unter dieser Vereinbarung bestätigen Sie, dass Sie die vorstehende Widerrufsbelehrung gelesen und verstanden haben.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch hin vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben und bitten Sie diesen Wunsch nachstehend auszudrücken.

() Ich stimme in Kenntnis des möglichen vorzeitigen Erlöschens meines Widerrufsrechts ausdrücklich zu, dass die Firma Cranston Immobilien mit Ihrer Maklertätigkeit beginnt, bevor die oben genannte Frist für die Ausübung meines Widerrufsrechts abgelaufen ist.

Ort/Datum

Unterschrift Kunde

Kunde/Druckbuchstaben

Ort/Datum

Unterschrift Cranston Immobilien

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung

CRANSTON

IMMOBILIEN/ESTATE AGENT

Wir würden uns freuen, wenn diese Immobilienofferte Ihr Interesse findet. Selbstverständlich stehen wir Ihnen für detailliertere Auskünfte und Rückfragen gern zur Verfügung!

Viviane M. Görlitz
Danziger Straße 3
63075 Offenbach am Main
0173 3163033
v.goerlitz@cranston-immobilien.de