

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rumpenheim

**Liebhaber Objekt in OF-Rumpenheim - arbeiten, wohnen, Sport, Garten, Natur und Pool**



Objekt-Nr. **OM-277276**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.500.000 €**

Ansprechpartner:  
Oliver Keil

63075 Rumpenheim  
Hessen  
Deutschland

Grundstücksfläche	911,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier werden Wohn- und Arbeitsträume wahr! Auf diesem Grundstück erwarten Sie drei Häuser plus Anbau. Durch die unabhängige Aufteilung der Häuser ist eine gewerbliche und private Nutzung parallel möglich. Daher ist das Grundstück besonders geeignet für Handwerk, Ärzte, Rechtsanwälte und Online Unternehmen, die privates und berufliches auf einem Grundstück vereinen wollen.

Das freundliche, neuwertige Haus besticht durch eine gehobene Innenausstattung und 190 qm gewerbliche Nutzfläche. Eine direkt an die Immobilie angrenzende Lagerfläche und ein Bürohaus machen vielseitiges Arbeiten möglich - Home Office getrennt vom Wohnbereich!? Hier kein Problem!

Besonders toll ist die großzügige Grundstücksgröße von 911 Quadratmetern, die bei schönem Wetter zu einem regelrechten Outdoor-Zimmer werden kann. Ein Pool lädt zur Abkühlung an heißen Tagen ein. Ein mit Kunststoff Dielen ausgestatteter Sitzbereich für Ihre Gartenlounge im Garten ist ebenfalls vorhanden.

Zu der Immobilie zählt neben den großzügigen Zimmern auch eine Sommerküche. Die Sommerküche ist mit Cerankochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank und Kühltruhe voll ausgestattet. Hier steht Ihrer Gartenparty und/oder Firmenevent nichts mehr im Wege.

Eine Garage sowie ein weiterer überdachter Unterstellplatz im Innenhof sind ebenfalls auf dem Grundstück vorhanden.

Ein Brunnen sichert die Wasserversorgung des Gartens.

Das Objekt wird durch eine Zentralheizung beheizt. Zusätzlich dazu steht Ihnen ein Kamin im Wohnbereich des Wohnhauses zur Verfügung. Im Sommer sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen im ganzen Haus.

Der Preis für die Immobilie samt Grundstück ist verhandelbar

## Ausstattung

2015 erfolgte eine Kernsanierung beider Gebäude (Modernisierung und Dämmung der Fassaden; Erneuerung der Dacheindeckung des Nebengebäudes; Dämmung der Dächer; Erneuerung der Fenster bzw der Verglasungen; Erneuerung aller Leitungssysteme , der Heizungsanlage und der Elektrik, Neugestaltung des Grundrisses und Modernisierung des gesamten Innenausbau; Anlegen der Außenanlage.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Rumpenheim. Das Rumpenheimer Schloss können Sie fußläufig erreichen. An die Anlage schließt sich der weitläufige Rumpenheimer Schlosspark an.

Die Buslinien 101 und 107 verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es einige Bäckereien, zwei Ärzte, zwei Restaurants und einen Supermarkt. Auch ein paar Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, zwei Friseure, eine Apotheke und einen Tierarzt erreichen Sie.

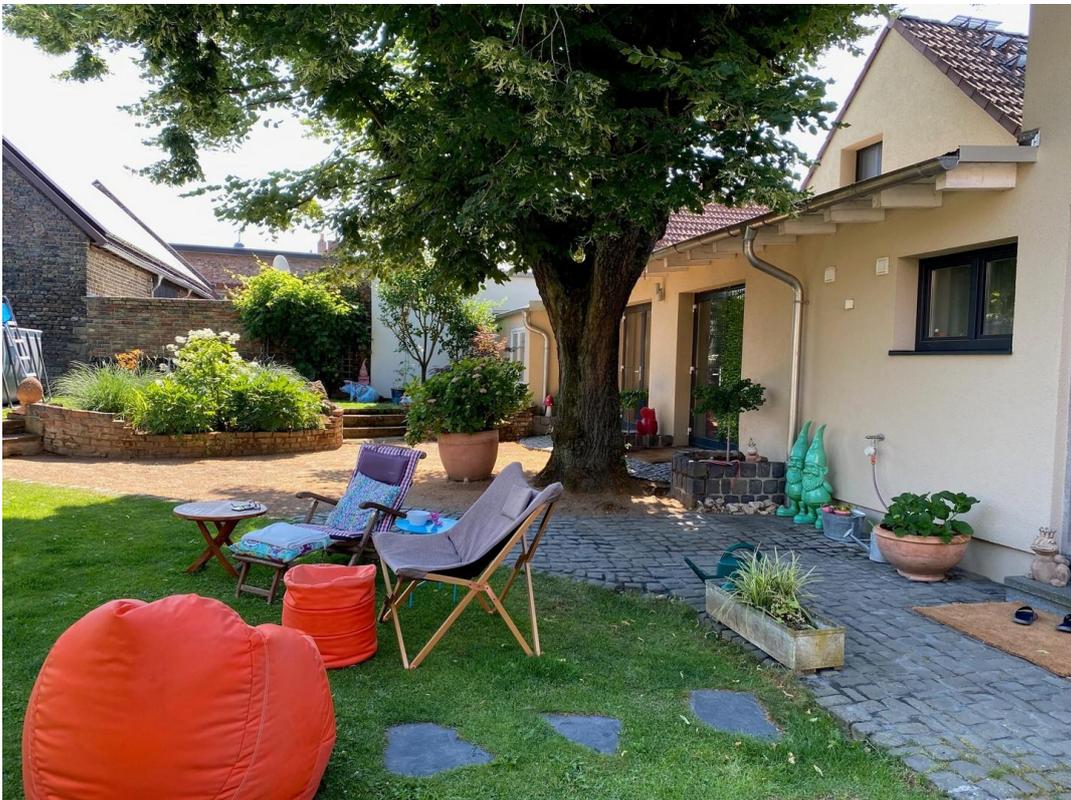
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



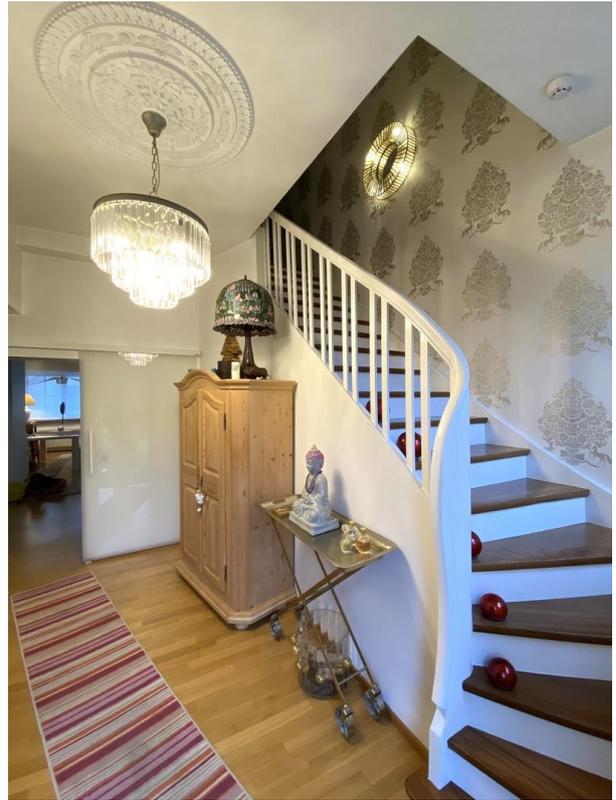
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



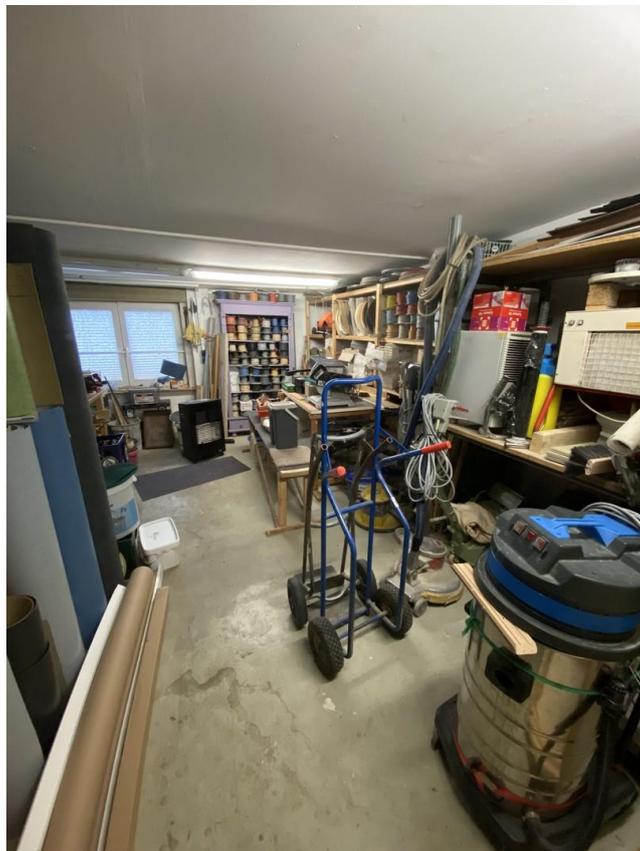
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



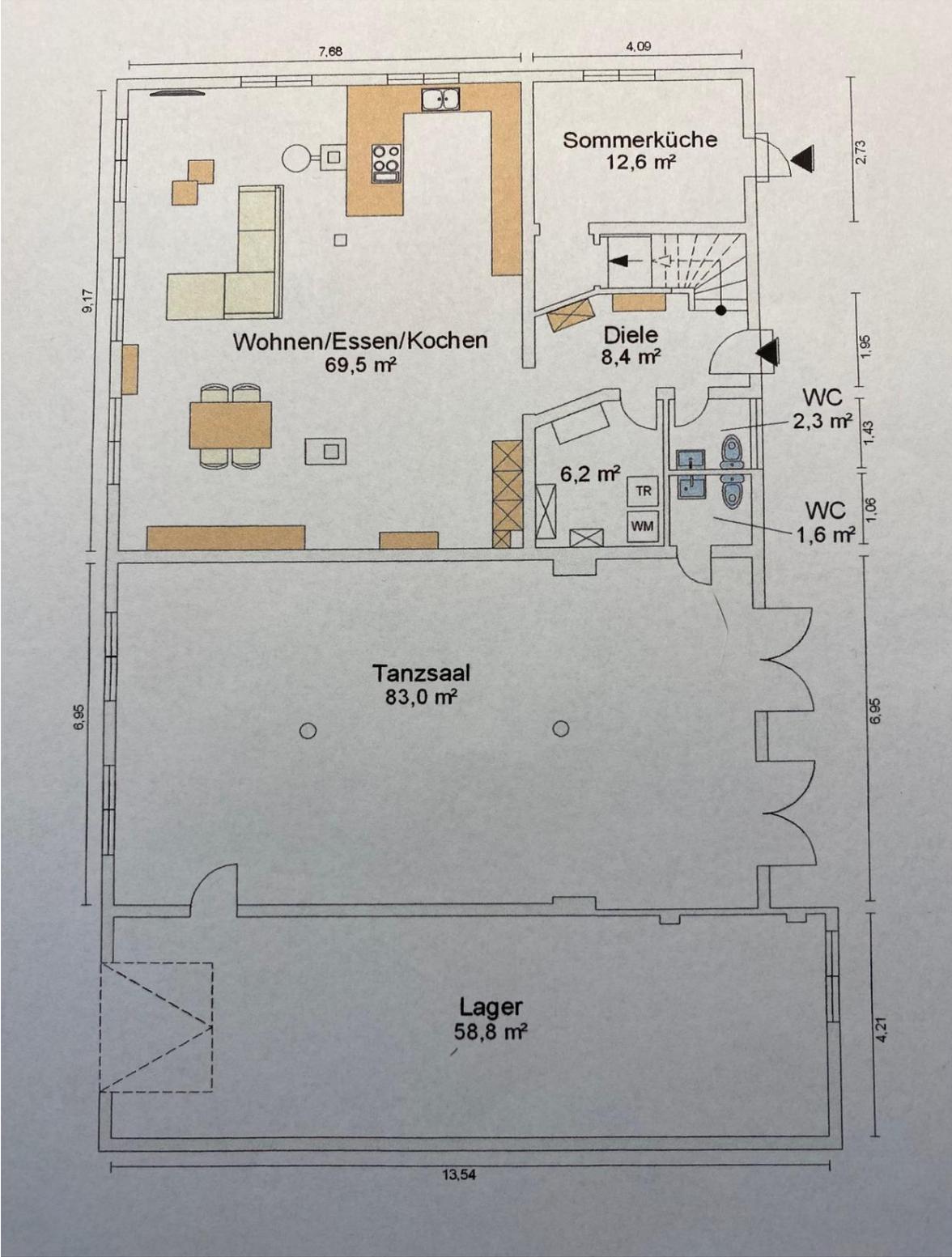
# Exposé - Galerie



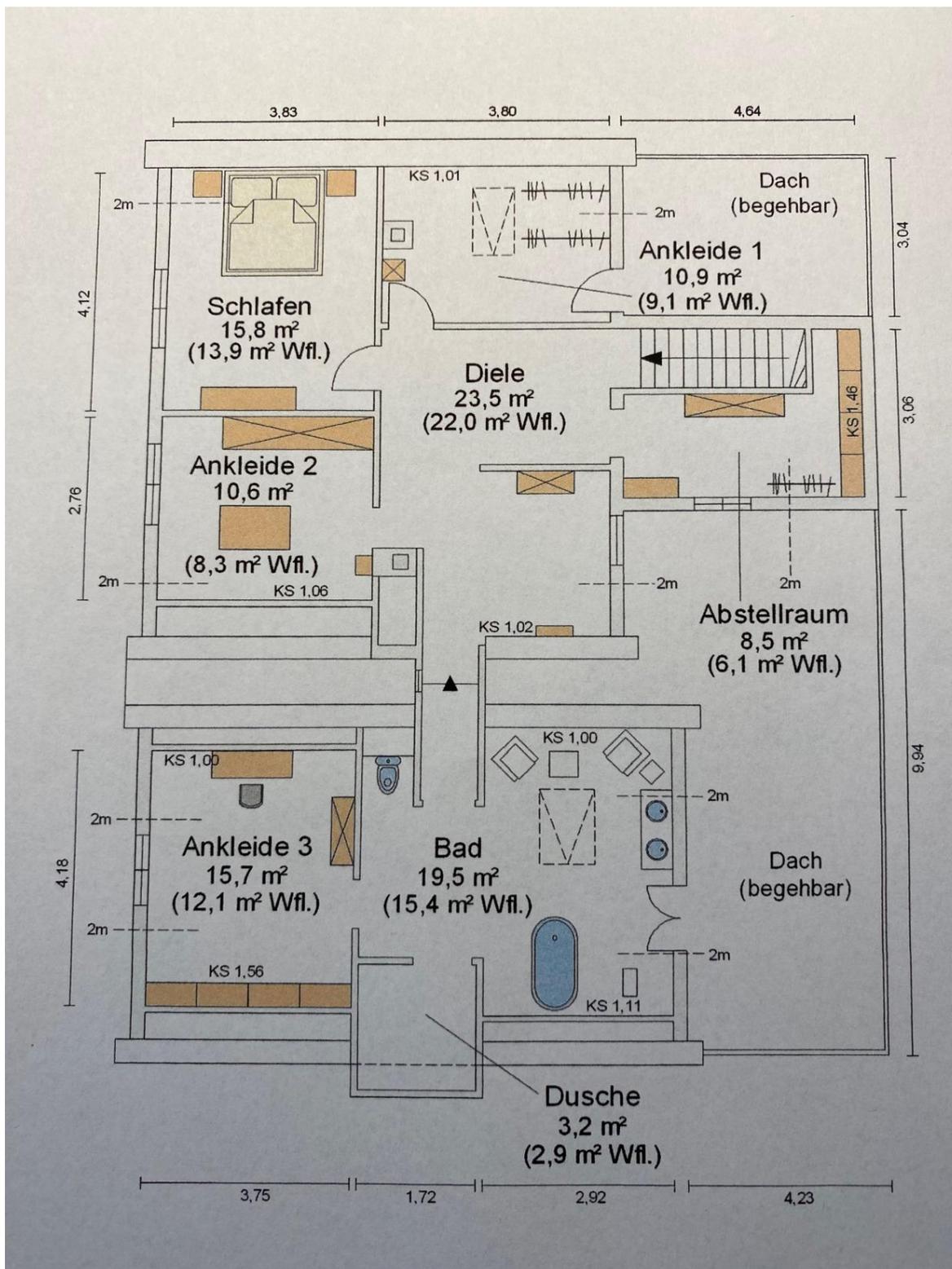
# Exposé - Galerie



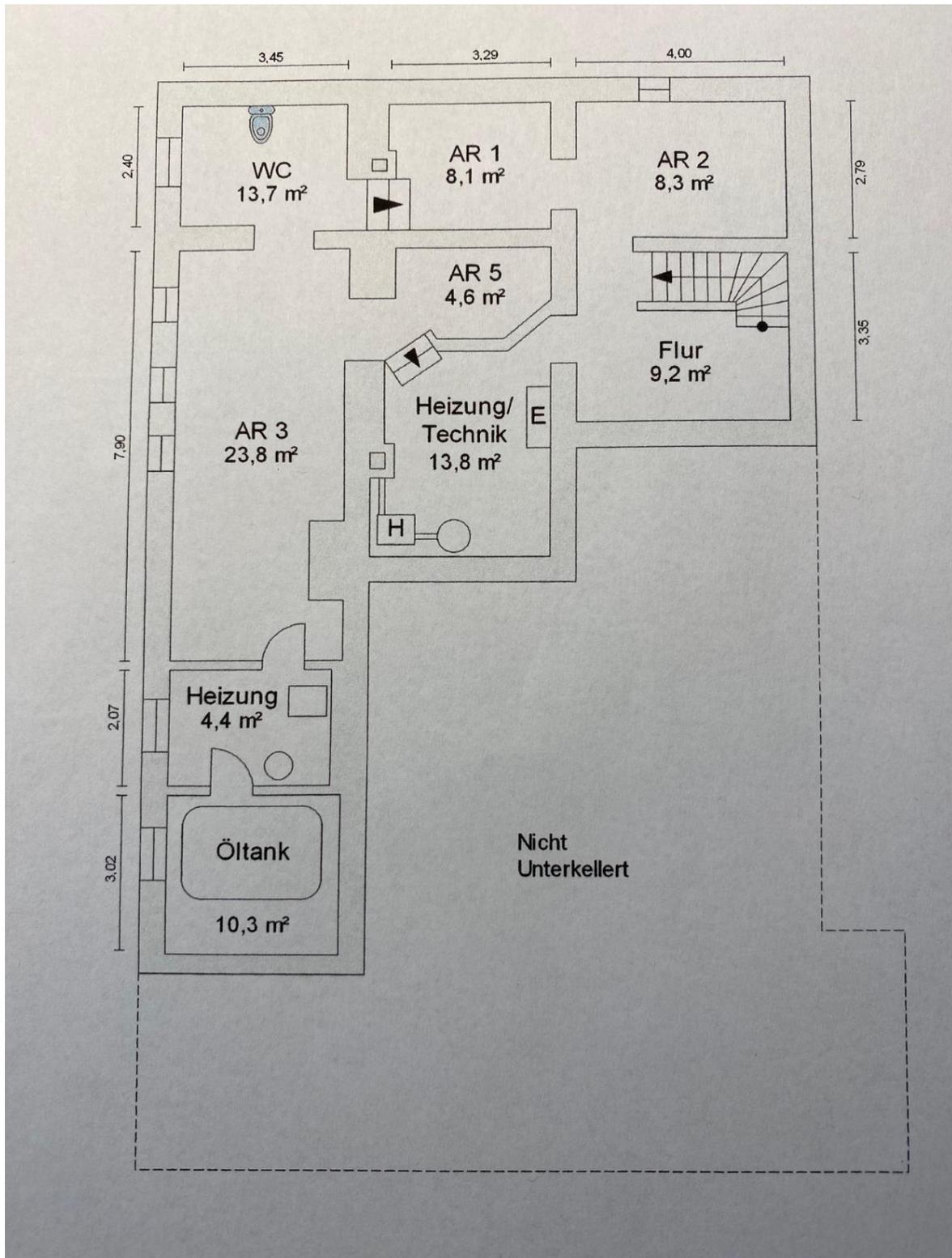
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

