

Exposé

Mehrfamilienhaus in Herxheim

Ungeteiltes Mehrfamilienhaus zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-291706

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

76863 Herxheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1930	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	413,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	220,00 m ²	Stellplätze	5
Nutzfläche	289,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Gebäude befindet sich im Herzen Herxheims und bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren oder Käufer, die eine individuelle Gestaltung nach ihren Vorstellungen suchen.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und verfügt über mehrere Wohneinheiten, die Platz für unterschiedliche Lebensstile bieten. Der großzügige Innenhof lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet eine angenehme Atmosphäre für Bewohner.

Zustand und Renovierungsbedarf:

Das Mehrfamilienhaus ist teilweise saniert.

Elektrik: Die gesamte Elektrik (Leitungen, Sicherungen, Abzweigungen, Dosen und Schalter) wurde in 2023 von einer Fachfirma erneuert.

Klimageräte: Es wurden zahlreiche Klimageräte (Wärmepumpe) installiert, um alle Wohneinheiten kühlen und heizen zu können. Dem Eigentümer steht es also frei, ob er das Objekt mit Strom oder Gas beheizen möchte.

Böden: Überwiegend neue Bodenbeläge, in 2024 fertiggestellt.

Wände: Die Wände wurden komplett neu tapeziert und gestrichen.

Sonstiges: Zwei Einbauküchen in sehr gutem Zustand vorhanden.

Ein Badezimmer wurde im Rahmen der Renovierung nicht fertiggestellt.

Ausstattung

Ausstattung:

- Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die eine effiziente Wärmeversorgung gewährleistet oder wahlweise über die Klimageräte (Wärmepumpe)
- Jede Wohnung verfügt über eine Gasstrahlheizung und Klimageräte, die individuell regulierbare Wärme und Abkühlung bieten
- Am Haus befinden sich 4-5 Parkplätze
- Zwei Balkone bieten zusätzlichen Raum im Freien

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Investitionspotenzial:

Das Mehrfamilienhaus bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Durch die ausstehende Teilung (alle Unterlagen bereits vorhanden) und möglichen optischen Verbesserungen, ermöglicht das Objekt sowohl kurzfristige als auch langfristige Gewinne durch Mieteinnahmen oder Wertsteigerungen. Weiterhin schafft ein Teil des aktuellen Parkplatzes etwa 40qm mögliches Bauland. Durch die umliegenden Häuser könnte das nicht ausgebaute Dachgeschoss ggf. aufgestockt werden.

Lage

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Flur 1OG Haus



Schlafzimmer Haus

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Haus



Klimageräte in allen Einheiten



Eingangstür Haus

Exposé - Galerie



Wohnung 1



Küche Wohnung 1

Exposé - Galerie



Wohnung 1



Zimmer Wohnung 1

Exposé - Galerie



Balkon Wohnung 1



Zimmer Wohnung 2

Exposé - Galerie



Balkon Wohnung 2



Küche Wohnung 2

Exposé - Galerie



Zimmer Wohnung 2



Außenbereich



Innenhof

Exposé - Grundrisse



Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.

Et	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
EG					
1	W	FlurWEI		1,24 m x 1,05 m	1,30 m ²
2	W	Küche WE1		4,49 m x 3,20 m	
				+ (3,87 m + 3,89 m) / 2 x 0,31 m	15,57 m ²
3	W	BadWEI		(1,11 m + 0,99 m) / 2 x 3,38 m	3,55 m ²
4	W	BadWEI	1,98 m x 1,05 m	1,58 m x 1,05 m	
			+ 1,25 m x 0,15 m	+ 1,25 m x 0,15 m	
			= 227 ^A	= 1,8517?	
5	W	Wohnzimmer WEI	1,85 nf + (227 m ² - 1,85 m ²) * 0,5 =	(163 m + 1,65 m) / 2 x 0,35 m	206 m ²
				+ (4,87 m + 4,89 m) / 2 x 2,35 m	
				+ 267 m x 0,01 m	
				+ 267 m x 0,01 m	
				+ (0,48 m + 0,24 m) / 2 x 0,01 m	
				+ 0,24 m x 0,01 m / 2	
				+ 1,74 m x 0,01 m	
				+ 1,74 m x 0,01 m	
				+ (237 m + 237 m) / 2 x 0,12 m	
				+ 0,30 m x 0,06 m	
				+ 0,30 m x 0,06 m	
				+ 1,74 m x 0,06 m	
				+ 1,74 m x 0,06 m	
				+ 237 m x 0,01 m	
				+ 237 m x 0,01 m	
				+ (0,30 m + 0,15 m) / 2 x 0,01 m	
				+ 0,15 m x 0,01 m / 2	
				+ 1,74 m x 0,01 m	
				+ 1,74 m x 0,01 m	
				+ (237 m + 238 m) / 2 x 0,16 m	
				+ (174 m + 1,74 m) / 2 x 0,16 m	13,41 m ²
6	W	Schlafzimmer WE1		246 m x 0,01 m	
				+ 0,21 m x 0,01 m / 2	
				+ 1,74 m x 0,01 m	
				+ 268 m x 0,05 m	
				+ 268 m x 0,05 m	
				+ 1,74 m x 0,02 m	
				+ 1,74 m x 0,03 m	
				+ 1,74 m x 0,05 m	
				+ 268 m x 0,01 m	
				+ 268 m x 0,01 m	
				+ 0,24 m x 0,01 m / 2	
				+ (0,24 m + 0,48 m) / 2 x 0,01 m	
				+ 1,74 m x 0,01 m	



Aufmaß erstellt am 29.04.2021
 Aufmaß erstellt durch: - Nico Maliebe
 Unterschrift:

Exposé - Grundrisse

			+1.74 m x 0.01 m	12.98 m ²
			+ (4.89m+4.91 m)/2x2.53m	
Summe Wohnfläche: WE1				48.86 m²
Summe Wohnfläche EG				48.86 m²
OG				
7	W	Flur	(1.35 m +1.39 m)/2x 1.09 m	1.49 m ²
8	W	*kralle WE1*	237 m x 0.53 m / 2	
			+ 237 m x 5.57 m	3.46 m ²
Summe Wohnfläche: WE1				3.46 m²
9	W	WrainTier WE2	5.69 m x 235 m	
			+ (3.22 m + 3.19 m) / 2 x 0.97 m	
			+ 3.19 m x 0.14 m/2	16.70 m ²
10	W	Bad WE2	0.09 m x 251 m / 2	
			+ 0.99 m x 251 m	
11	W	Küche VVE2	+ (1.19 m +1.08 m)/2x251 m	5.45 m ²
			260m x 0.12m/2	
			+ 0.07m x 1.61m/2	
			+ (260 m +254 m)/2x 1.61 m	
			+ (258 m + 262 m) / 2 x 0.91 m	
			+ 0.03 m x 0.91 m	
			+ 0.59 m x 0.91 m	
			+ 0.55 m x 0.91 m	
			+ 0.04 m x 0.91 m / 2	
			+ (262 m + 2.63 m)/2x 0.48 m	
			+ 263 m x 0.14 m/2	9.24 m ²
12	W	FlurWE2	(0.98 m +0.98 m)/2x0.91 m	
			+ (0.98 m + 0.98 m)/2x 0.15 m	
			+ (0.98 m +1.01 m) / 2 x 4.77 m	5.78 m ²
13	W	ScNafzimer WE2	0.54 m x 0.01 m	
			+ 0.54 m x 0.01 m	
			+ 0.02 m x 0.01 m / 2	
			+ (0.54 m + 0.54 m) / 2 x 0.58 m	
			+ 3.26m x 0.17m/2	
			+ (0.54 m +0.54 m)/2x 0.17 m	
			+ (3.80 m + 3.78 m) / 2 x 4.04 m	16.00 m ²
14	W	FlurWE2	0.85 m x 1.95 m	
			+ 0.85m x 1.17 m	
			+ 0.85 m x 0.03 m/2	2.66 m ²
15	w	Balkon WE2*	0.50 m x 0.04 m / 2	
			+ (0.50 m +1.01 m) / 2 x 0.04 m	
			+ (1.01 m + 0.99 m)/ 2x7.31 m	
			+ 0.99m x 0.12m/2	1.85 m ²
Summe Wohnfläche: WE2				57.70 m²
Summe Wohnfläche OG				62.65 m²
Summe Wohnfläche				111.52 m²

Exposé - Grundrisse

voll berechnet werden:

zu Hälfte berechnet werden:

nicht berechnet werden:

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte

berechnet werden:

W Wohnfläche

G Gewerbefläche

N Nutzfläche

V Verkehrsfläche

Die Grundflächen von Räumen oder Raunteilen mit einer lichten Höhe von Mindestens 2,00 m, Fenster und offene Vordrängen, die bis zum Boden herunterreichen und tiefer als 0,13 cm tief sind, Erter und Vordränge, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m² haben und Raunteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.

Die Grundflächen von Raunteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m

Die Grundflächen von Raunteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizt

Exposé - Grundrisse



Berechnung BGF und BRI nach DIN 277

Die Berechnung erfolgt auf der GrH/Yiagewm örtlichen Aufmaß

BGF

Nr.	Geschoss	Flächenberechnung	Fläche m ²
1	OG	$(7.00 + 7.05) / 2 \times 0.23$ 5.57x0.01 5.57x0.01 4.02x0.03 0.14x0.10 2.80x0.10 0.14x0.35 $(2.80 + 11.32) / 2 \times 0.35$ 0.14x1.37 $(15.00 + 14.94) / 2 \times 1.37$ 0.14x0.56 11.61 x0.56 11.61 x0.01 11.61 X3.21 $(3.76 + 3.74) / 2 \times 0.35$ $(3.74 + 3.73) / 2 \times 0.24$	71.54
2	EG	5.80x1.31 6.39x0.43 $(6.26 + 6.13) / 2 \times 3.33$ $(5.53 + 5.53) / 2 \times 0.40$ $(5.39 + 5.44) / 2 \times 5.63$	63.67
Summe bGF			135.21 m²

BRI

Nr.	Geschoss	Fläche Geschloß [m ²]	Fläche Dachschräge [m ²]	Höhe Geschloß [m]	mittlere Höhe Dachschräge [m]	Faktor	Volumen [m ³]
1	OG	71.54		2.84		1.00	203.17
2	EG	63.67		2.53		1.00	161.09
Summe bRi							363.92 m³

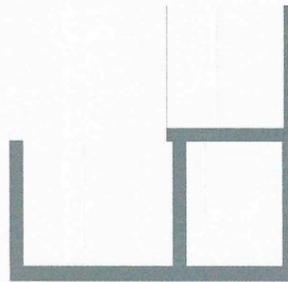


Aufmaß erstellt am 29.04.2021
 Aufmaß erstellt durch: Nico M^hebe
 Unterschrift:

Exposé - Grundrisse



Schnittdarstellung



Maßstab 1: 119
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

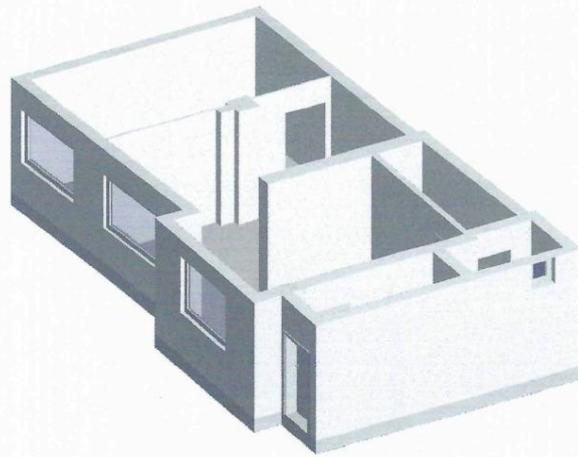
L[^]iisy
IMMOBILIEN INFORMATIONSSYSTEME

MmaB erstellt am 29.04.2021
Aufmaß erstellt durch: - Nico Mathebe
Unterschrift:

Exposé - Grundrisse



EG: 3D Darstellung

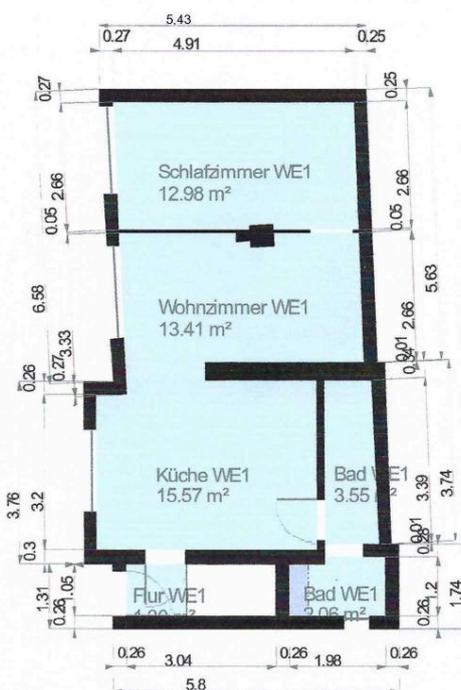


L[^]Hsv

Exposé - Grundrisse



EG: Grundriss



_____ 2 m Höhenlinie

Maßstab 1: 119
0 0.5 1.0 1.5 2.0m



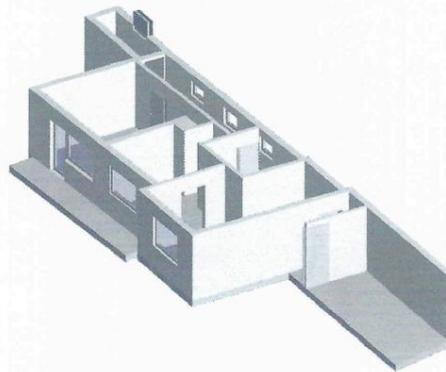
k^{ai}isy
IMMOBILIEN-INFORMATIONSSYSTEM

Aufmß erstellt am 29.04.2021
Aufmaß erstellt durch: - Nico Matebe
Unterschrift

Exposé - Grundrisse

OG: 3D Darstellung


immobilien besuchende

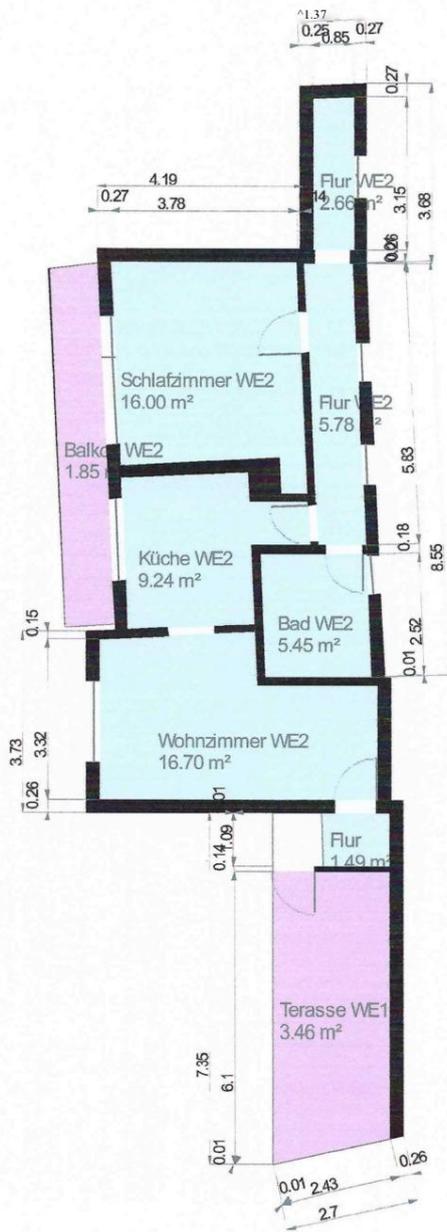




Exposé - Grundrisse



OG: Grundriss



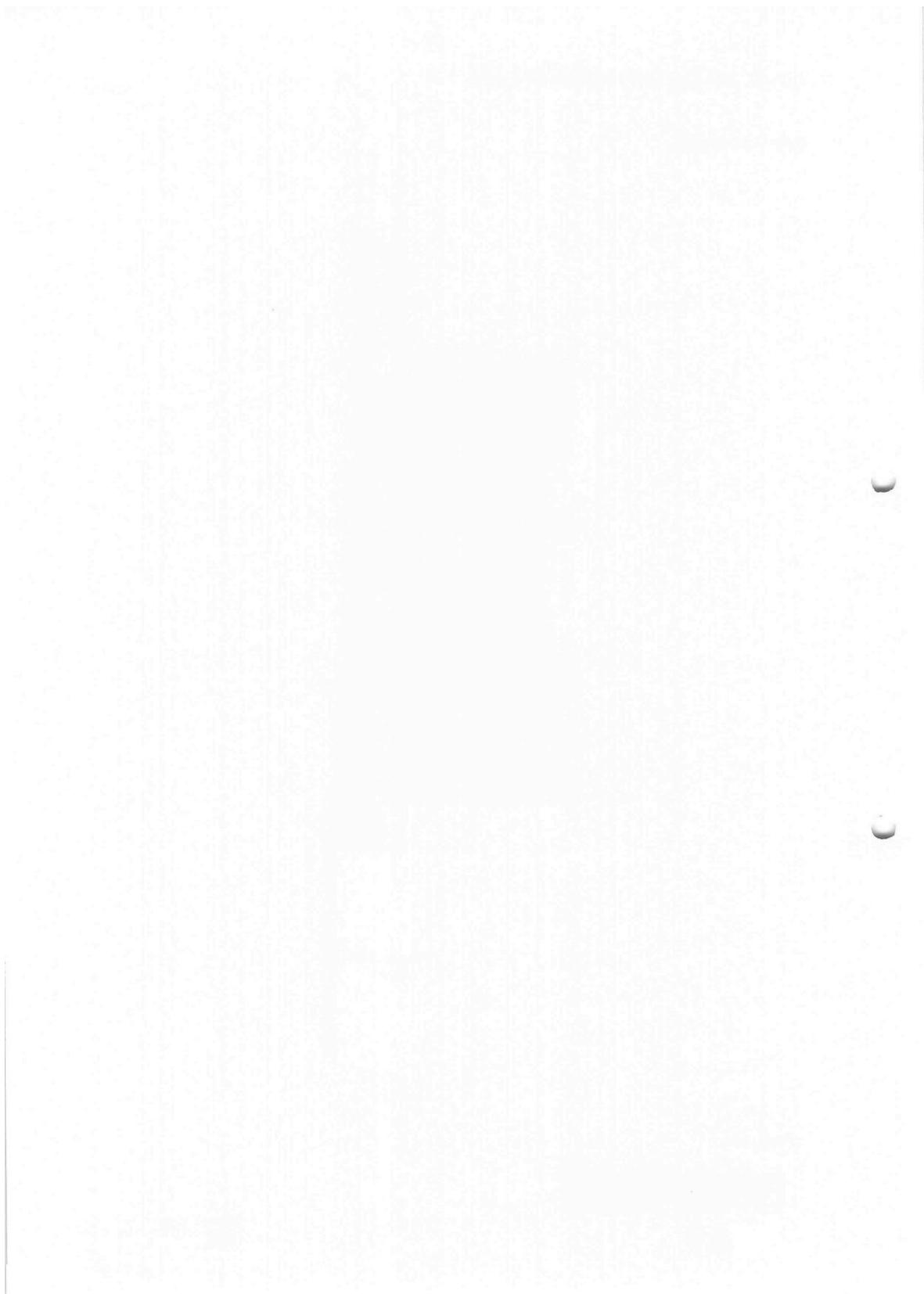
Maßstab 1:119
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m



k^{ansy}
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Aufmaß erstellt am 29.04.2021
Aufmaß erstellt durch: Nico Mathebe
Unterschrift:

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Außenunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe 1 bis II erstellt Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit

Nr	Alt	Raum	Flächen in im Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
EG					
1	W	Flur		252 m x 0.99 m + 1.54 m x 0.05 m + 242m x 1.13 m	5.31 m ²
2	W	Gäste WC		0.90 m x 0.95 m	0.86 m ²
3	W	Wohnzimmer		(4.68 m + 4.77 m) / 2 x 2.13 m + (4.40 m + 4.43 m) / 2 x 0.70 m + (4.81 m + 4.93 m) / 2 x 2.61 m	25.87 m ²
4	W	Küche	4.30 m x 1.12 m + 3.36 m x 2.06 m = 11.74 m ²	4.30 m x 1.12 m + 3.36 m x 1.13 m + 242 m x 0.93 m = 10.86 m ²	
5	W	Kinderräumchen		10.86 m ² * 0.5 = 5.43 m ² 0.78 m x 0.02 m / 2 + 3.07 m x 4.20 m	11.30 m ²
Summe Wohnfläche EG					56.23 m²
OG					
6	W	Flur		4.01 m x 1.81 m + (3.10 m + 3.09 m) / 2 x 0.27 m	8.09 m ²
7	w	Kinderräumchen		3.08 m x 1.16 m + 256 m x 0.54 m + 3.08 m x 2.83 m	13.67 m ²
8	W	Bad		2.40 m x 0.43 m + 2.99 m x 2.83 m	9.49 m ²
9	W	Schlafzimmer		(4.10 m + 4.36 m) / 2 x 5.50 m	23.27 m ²
Summe Wohnfläche OG					54.52 m²
Summe Wohnfläche					110.75 m²

vd I berechnet werden:

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m. Fenster und offene Vitafendi sehen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind, Erler und Wafefchrante, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m² haben und Raumteile unter Treppen, soweit die Kalle Höhe mindestens 2,00 m beträgt

zu Hälfte berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 200 m

nicht berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte

berechnet werden:

Bä lone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergarten unbeheizt

W Wohnfläche

G Gewerbefläche

N Nutzfläche

V Verkehrsfläche

L[^]iisy
WIRTSCHAFTSUNIVERSITÄT WIEN

Aufmaß erstellt am 29.04.2021
Aufmaß erstellt durch: - Nico Matebe
Unterschrift

Exposé - Grundrisse



Berechnung BGF und BRI nach DIN 277

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage vom örtlichen Aufmaß

BGF

Nr.	Geschoss	Flächaberechnung	Fläche nF
1	OG	$(8,66 + 8,70) / 2 \times 0,98$ $(12,04 + 12,29) / 2 \times 5,04$	69,82
2	EG	$(9,67 + 9,73) / 2 \times 1,30$ $(12,02 + 12,23) / 2 \times 4,52$ 5,99 x 0,15 5,34 x 0,11 5,34 x 0,04 5,99 x 0,05	69,41
Summe BGF			139,23 m²

BRI

Nr.	Geschoss	Fläche Geschoß [m ²]	Fläche Dachschräge [m ²]	Höhe Geschoß [m]	mittlere Höhe Dachschräge [m]	Fakta	Volumen [m ³]
1	OG	69,82		2,46		1,00	171,76
2	EG	69,41		2,56		1,00	177,69
Summe BRI							349,10 m³

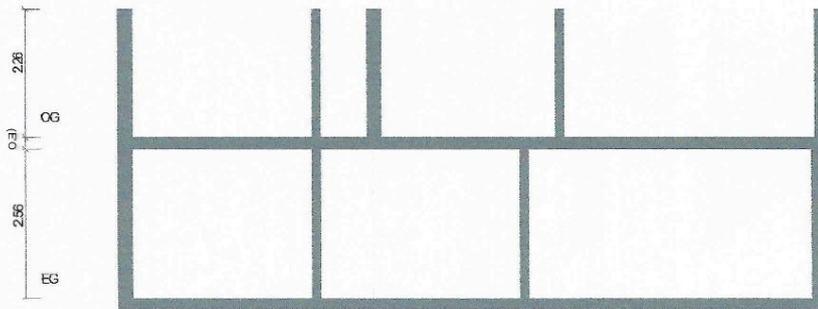


Aufmaß erstellt am 29.04.2021
Aufmaß erstellt durch: - Nico Matzke
Unterschrift:

Exposé - Grundrisse



Schnittdarstellung



Maßstab 1: 100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

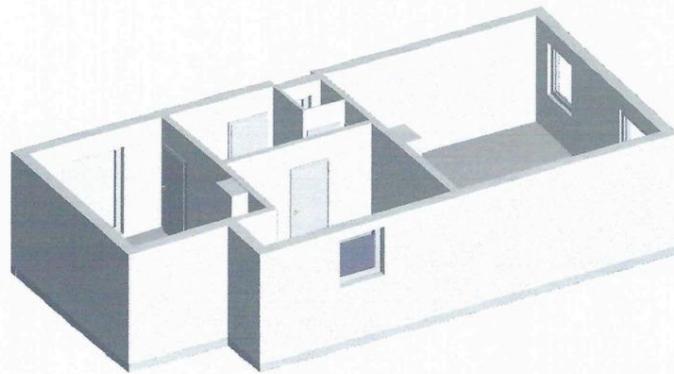


Auftrag erstellt am 29.04.2021
Auftrag erstellt durch: - Nico Maiebe
Überschrift

Exposé - Grundrisse



EG: 3D Darstellung



L[^]ISV

Exposé - Grundrisse



EG: Grundriss



2ml-öhenlinie

Maßstab 1:100
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m



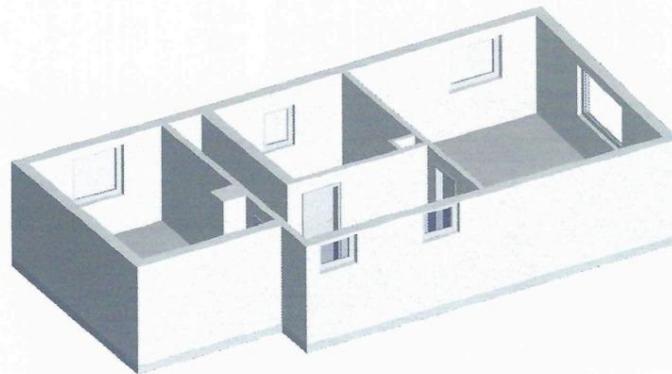
kiisy
IMMOBILIEN ANGEKUNDIGT

Aufmaß erstellt am 29.04.2021
Aufmaß erstellt durch: - Nico Mathebe
Unterschrift:

Exposé - Grundrisse



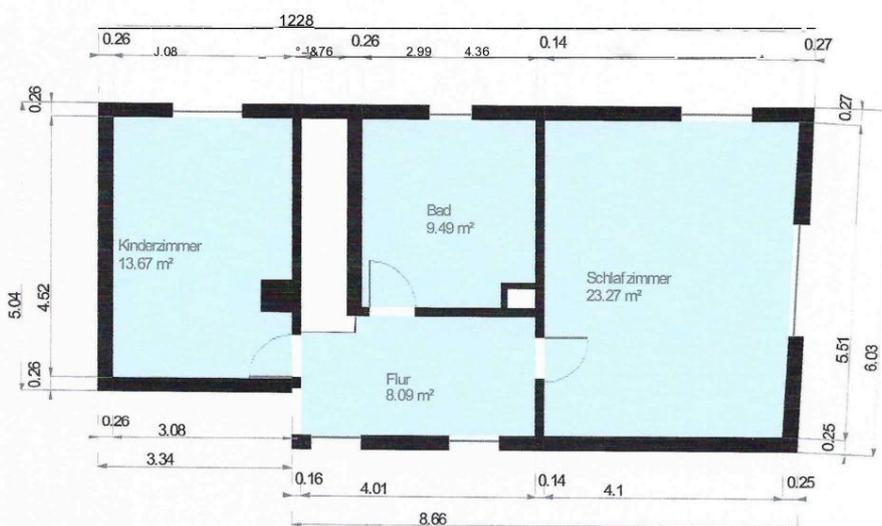
OG: 3D Darstellung



Exposé - Grundrisse



OG: Grundriss



Maßstab 1: 100
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m



Liisy
IMMOBILIEN INFORMATIONSSYSTEM

Au fmaß erstellt am 29.04 2021
Au fmaß erstellt durch: Nico Matiebe
Unterschrift:

Exposé - Grundrisse

