

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Gorxheimertal**

**Günstiges Renditeobjekt mit 4 Wohneinheiten, 3FH +  
Einliegerhaus am Waldrand**



Objekt-Nr. OM-394291

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **345.000 €**

69517 Gorxheimertal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1908	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.017,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	10,50	Badezimmer	4
Wohnfläche	277,50 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von privat! Ruhig und grün am Waldrand gelegen: ehemaliges Trösler Schulhaus von ca. 1900 (vermutlich 1908).

Charmantes, dreistöckiges Mehrfamilienhaus mit Ausbau-Potential inklusive romantischen kleinen, zweigeschossigen Einliegerhaus von 1970.

Das MFH ist eine Hälfte eines Doppelhauses, von der Straßenansicht gibt es 5 Fenster pro Etage, 3 der Fenster, somit ca. 3/5 der Gebäudebreite gehören zum hier angebotenen Mehrfamilienhaus.

Alle Wohneinheiten laufen über eine zentrale Öl-Heizungsanlage (Bj. 2017).

Der günstige Preis ist den anstehenden Maßnahmen geschuldet.

Das Dach sollte neu gedeckt und zeitgemäß gedämmt werden. Da das Dachgeschoss (ca. 80m<sup>2</sup>) aktuell nicht vermietet ist, würde sich hier eine Sanierung anbieten, angefangen wurde schon mit einem WC und neuem Abwasserstrang. Der zugehörige Balkon wurde vor ca. 8 Jahren erneuert und ist in sehr gutem Zustand.

Das 1.OG (ca. 83 m<sup>2</sup>) ist frisch renoviert und vermietet, die Fotos ca. 6 Monate alt.

Das EG (ca. 65 m<sup>2</sup>) ist vermietet, aus Gründen der Privatsphäre gibt es hier keine Fotos.

Der 2-stöckige Keller (Sandstein, nicht trocken) bietet Stauräume und beinhaltet die Heizungsanlage und den Öltank.

Die bestehende elektrische Installation ist 2-adrig, für Herdanschlüsse und Durchlauferhitzer wurde hier teilweise modernisiert.

Isolierglasfenstern vor 1990. Einige wenige Fenster im Hauptgebäude sind noch einfach verglast mit einem Upgrade Glasrahmen von außen.

Das kleine Haus (ca. 49,5 m<sup>2</sup>) aus den 70ern wurde 2016 saniert, siehe Fotos von damals, auch hier gibt es keine aktuellen Fotos aufgrund der Privatsphäre der Mieterin.

Hier wurde 2016 ein komplett neuer, gedämpter Dachstuhl errichtet, eine Heizungsleitung vom Haupthaus verlegt, sowie die Bodenaufbauten erneuert, gedämmt und abgedichtet, sowie eine diffusionsoffene Dämmung der Rückwand zum Hang ausgeführt.

Ein Kaminofen sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit im Winter.

Die Terrasse ist aktuell in einem sehr schlechten Zustand und muss erneuert werden, das Foto zeigt einen alten Stand, als Potential.

## Ausstattung

Zudem gibt es noch eine Scheune mit ca. 40m<sup>2</sup> Stauraum auf der Doppelgarage, sowie eine renovierungsbedürftige Garage auf der gegenüberliegenden Straßenseite und einem weiteren Stellplatz.

Von diesem Stellplatzgrundstück aus geht das Grundstück bis zum „Grundelbach“.

Eine ideale Investition für handwerklich Begabte!

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Vor einer Besichtigung freuen wir uns über ein Telefonat, sowie einem obligatorischen Nachweis der Solvenz.

Bitte stellen Sie sich per Nachricht kurz vor und fügen Sie eine Telefonnummer und günstige Zeiten für einen Anruf bei, wir melden uns dann.

Bitte keine Makleranfragen für exklusive Nutzung.

## **Lage**

Ruhige Lage in einer Seitenstraße, Bushaltestelle schnell fußläufig erreichbar, Spielplatz in der Nähe, keine lauten Betriebe oder ähnliches in Hörweite. Guter Zusammenhalt der Anlieger (Nachbarschaftshilfe, Straßenfest etc).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	350,48 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Scheune



Aussicht zum Wald

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hausflur



Hausflur

# Exposé - Galerie



OG1 Raum 4



OG1 Raum 4

# Exposé - Galerie



OG1 Raum 4



OG1 Raum 4

# Exposé - Galerie



OG1 Balkon



OG1 Balkon

# Exposé - Galerie



OG1 Balkon



OG1 Raum 5

# Exposé - Galerie



OG1 Raum 5



OG1 Küche

# Exposé - Galerie



OG1 Küche



OG1 Raum 6

# Exposé - Galerie



OG1 Raum 6



OG1 Flur



OG1 Flur

# Exposé - Galerie



OG1 Bad



OG1 Bad

# Exposé - Galerie



OG1 WC



OG2 Raum 9

# Exposé - Galerie



OG2 Raum 9



OG2 Küche

# Exposé - Galerie



OG2 Raum 8



OG2 Raum 7

# Exposé - Galerie



OG2 Raum 7



OG2 Raum 7

# Exposé - Galerie

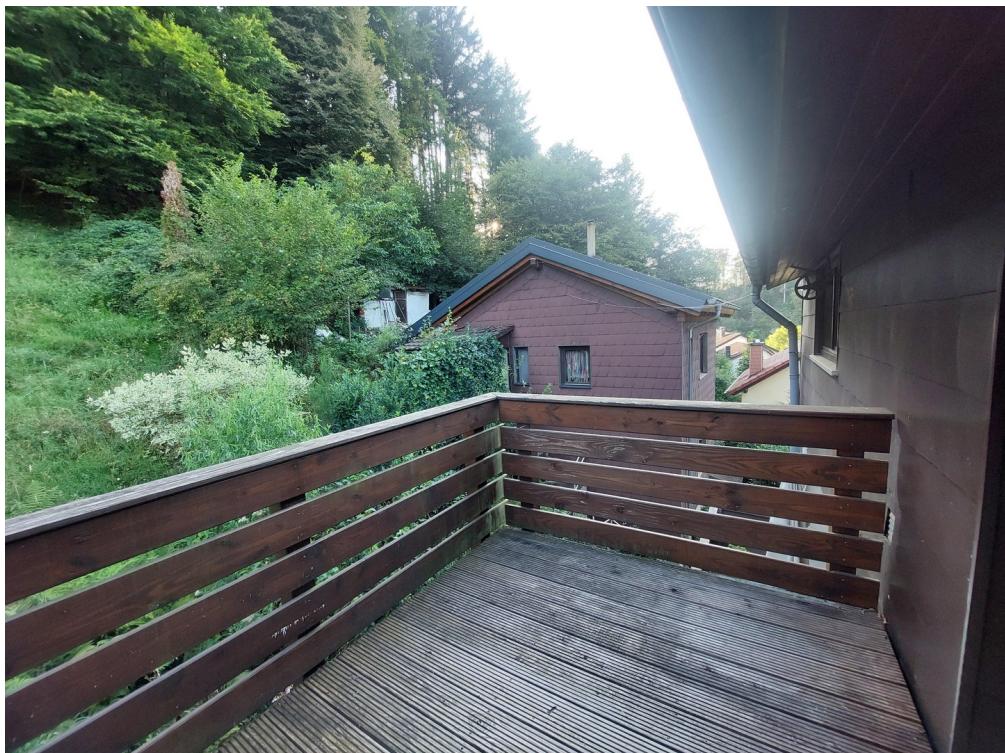


OG2 Raum 7



OG2 Balkon

# Exposé - Galerie



OG2 Balkon



OG2 Bad

# Exposé - Galerie



OG2 Bad



Nebenhaus

# Exposé - Galerie



Nebenhaus EG



Nebenhaus EG



Nebenhaus EG

# Exposé - Galerie



Nebenhaus EG



Nebenhaus Bad

# Exposé - Galerie



Nebenhaus Bad



Nebenhaus UG



Nebenhaus UG

# Exposé - Galerie



Nebenhaus Terrasse

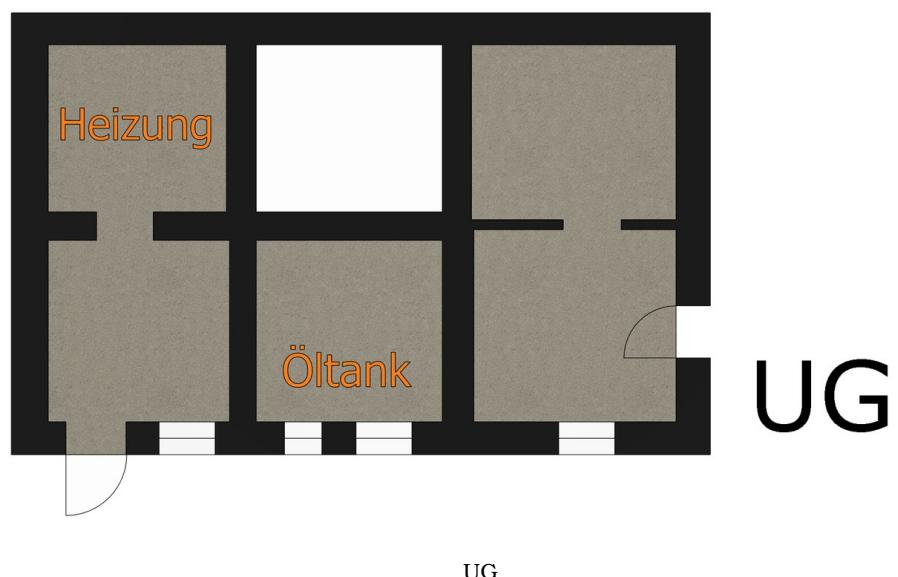


Scheune

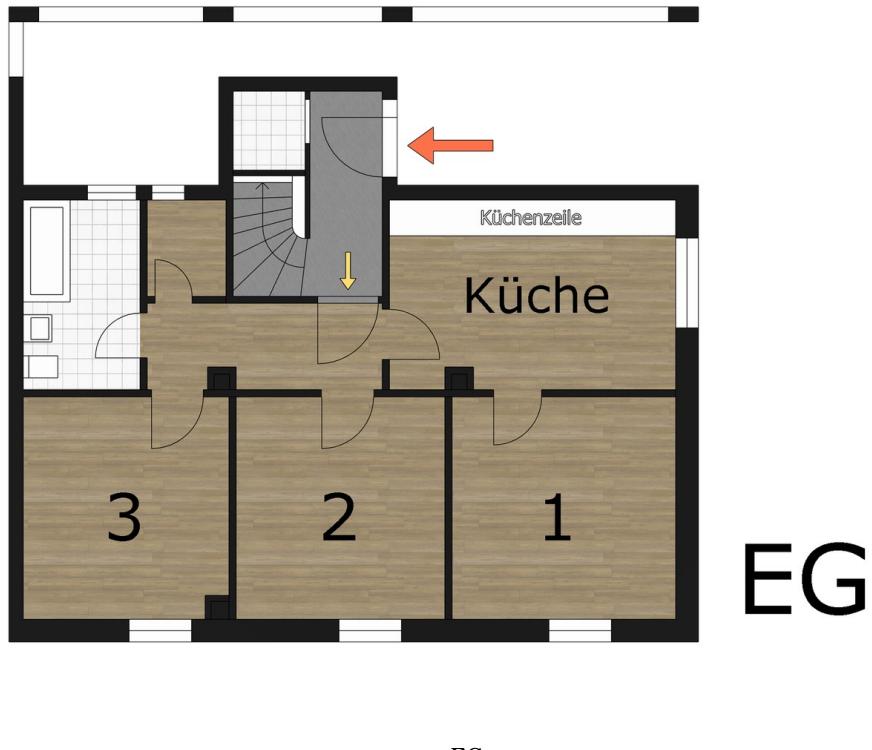
# Exposé - Grundrisse



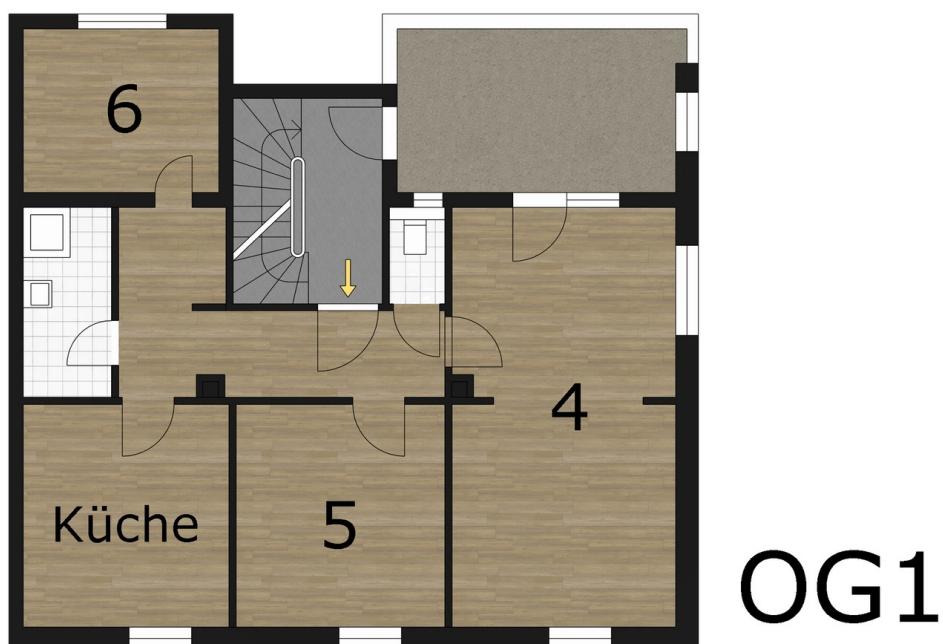
Luftbild mit Flurstücken



# Exposé - Grundrisse

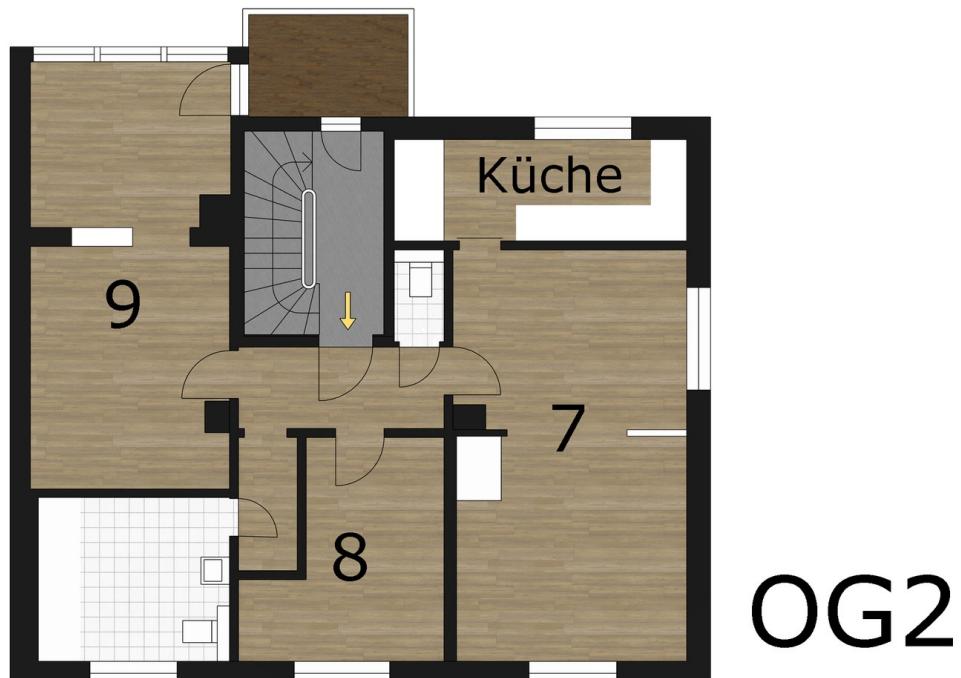


EG

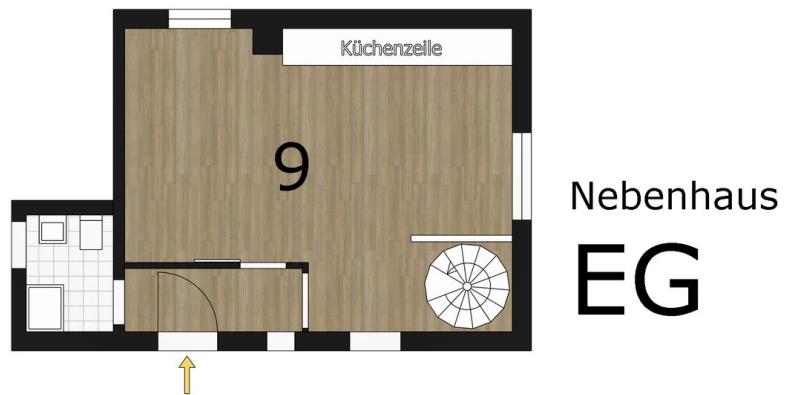


OG1

# Exposé - Grundrisse

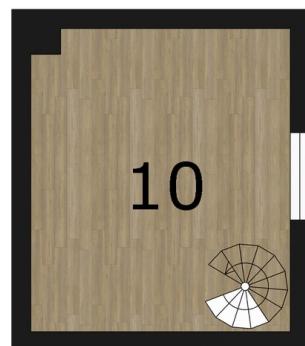


OG2



Nebenhaus EG

# Exposé - Grundrisse



Nebenhaus  
**UG**

Nebenhaus UG