

Exposé

Mehrfamilienhaus in Sulzbach

Mehrfamilienhaus mit vielfältigem Potential



Objekt-Nr. OM-408383

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.049.000 €**

63834 Sulzbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.667,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	10
Zimmer	20,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	400,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	170,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Doppelhaus aus den 50-er Jahren ist ursprünglich für 4 Familien konzipiert. Es befindet sich teilweise im Originalzustand, teilweise wurde es abschnittsweise saniert.

Eine Hälfte wird momentan als Boardinghouse genutzt und ist bei Bedarf kurzfristig verfügbar. Die andere Hälfte ist marktüblich an zwei Parteien vermietet. Die Immobilie ist

vollunterkellert. Die Kelleraußenwände haben eine Stärke von 50cm, die Hausaußenwände messen 30 cm. Die Deckenhöhe der Zimmer in EG und OG beträgt 230cm. Der ca 600 qm nach Westen gewandte Vorgarten bietet kreativen Gestaltungsraum. Eine Doppelgarage und eine Einzelgarage mit kleinem Anbau bieten Fahrzeugen und Gartengeräten Schutz.

Insgesamt könnte auf dem Grundstück gemäß Bebauungsplan (Mischgebiet) eine Gesamtwohnfläche von 875qm generiert werden.

Auch eine teilweise gewerbliche Nutzung ist realisierbar.

Ausstattung

Das Objekt verfügt über eine sehr gute Bausubstanz und 2 Massivdecken.

Die sanitären Einrichtungen entsprechen der baulichen Gegebenheiten der 50-er Jahre. Sie sind teilweise saniert.

Das Dachgeschoß ist ausgebaut. Eine energetisch zeitgemäße Dämmung ist nicht vorhanden.

Die Doppelhaushälften verfügen über separate Ölzentralheizungen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie ist vielseitig nutzbar.

Ein Mehrgenerationenhaus ist ebenso denkbar wie "Wohnen und Arbeiten".

Die Nutzung als gewerbliches Boardinghouse - wie in einer Hälfte bereits etabliert - ist ebenso möglich.

Mittel- bzw langfristig ist sicherlich die Umwandlung in eine Wohnanlage mit Eigentumswohnungen eine weitere Option.

Eine planerische Prüfung der zusammenhängenden Grundstücke erfolgte auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Sulzbach „Nördlich der Steinhöhle“ Teil II vom 1.3.1979 mit Änderungen.

Folgende relevante, textliche Festsetzungen

Mischgebiet; GRZ 0,4; GFZ 0,7;

Bauplatz- Mindestgröße EFH 500m², DH 300m², MFH: 175m²/WE

ergaben, dass eine Wohnanlage mit 875qm errichtet werden könnte.

Lage

Es besteht eine herausragend gute Verkehrsanbindung zum öffentlichen Nahverkehr: Eine Haltestelle des Stadtbusbereichs Aschaffenburg, die von 2 Linien angefahren wird, ist 260m entfernt.

Der DB Bahnhof Sulzbach liegt in 180m Entfernung (Fahrtzeit zur Hochschule Aschaffenburg 9 min).

Die Fahrtzeit mit dem Pkw nach Frankfurt Zentrum beträgt ca 45 min.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Vorderansicht rechte Hälfte

Exposé - Galerie



Blick vom Dachgeschoß



Linke Hälfte Hofzufahrt

Exposé - Galerie



EG Zimmer 1



EG Zimmer 2

Exposé - Galerie



EG Zimmer 3



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Bad

Exposé - Galerie



Gäste WC 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Küche 1. OG



OGZimmer 1

Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Zimmer 3

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoß



Dachgeschoß Zimmer 1

Exposé - Galerie



Dachgeschoß Zimmer 2



Dachgeschoß Zimmer 3

Exposé - Galerie



Dachgeschoß Zimmer 4

die planerische Prüfung der zusammenhängenden Bebauungsplans Sulzbach „Nördlich der Steinhohle“
Folgende textliche Festsetzungen sind relevant:
Mischgebiet; GRZ 0,4; GFZ 0,7;
Bauplatz- Mindestgröße EFH 500m², DH 300m², MF

Grundstücksgrößen/ Planvarianten:

Fl.- Nr.	Größe in m ²	Variante I: MF
7556	660	
7558	1007	

Beurteilung für Neubebauung

Exposé - Grundrisse

