

Exposé

Zweifamilienhaus in Groß-Zimmern

Zu Verkaufen! 2 Wohnungen/Mehrgenerationenhaus in Groß-Zimmern



Objekt-Nr. **OM-431200**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:
Markus

64846 Groß-Zimmern
Hessen
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	458,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	14,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	505,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 2 Garagen, großem Hof & Garten.

Die Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationen oder zur teilweisen Selbstnutzung mit Vermietung.

Zwei getrennte Einheiten.

Dem Erdgeschoss sind zwei Kellerräume und ein Garagenplatz zugeordnet.

Dem 1. und 2. OG ist ein großer und ein kleiner Kellerraum und ebenfalls ein Garagenstellplatz zugeteilt.

Somit ist es möglich, ein Teil des Hauses (als Etw.) oder die Immobilie gesamthaft zu kaufen.

Der Kaufpreis für das renovierungsbedürftige EG liegt bei 299.000€ (ca. 133 m²).

Der Wohnung (kernsaniert) im 1. und 2. OG bei 499.000€ (ca. 175 m²).

Gesamtpreis: 780.000€

Eckdaten im Überblick:

Grundstück: ca. 458 m².

Gesamtwohnfläche: ca. 308 m².

Nutzfläche: ca. 505 m².

Keller: ca. 123 m² Kellerräume davon ca. 35 m²

Technikräume.

zwei Garagen (ca. 43 m²).

Baujahr: 1936 (Haupthaus), erste Erweiterung 1974, Modernisierung 2001, letzte Erweiterung mit teilweiser Aufstockung sowie Erstellung eines Wintergartens und einer Dachterrasse sowie energetischer Sanierung der Fassaden 2013-2016.

Heizung: Ölzentralheizung, Holzfeuerstätte im 1. OG.

Energieausweis: Klasse D.

Wasserenthärtungsanlage.

Alle Fenster sind mit Isolierverglasung.

Zum Großteil sind die Rollläden elektrisch bedienbar.

EG – ca. 133 m², wurde zuletzt als Zahnarztpraxis genutzt.

Die Praxis kann man zur Wohnung umbauen. Große Wohnfläche ist gegeben und Selbstgestaltung ist möglich.

1. OG – ca. 143 m², 5 Zimmer.

In der offenen Küche befindet sich eine hoch- und neuwertige Einbauküche, gemauerter Specksteinofen.

Aus dem Wohn-/Esszimmer gibt es einen direkten Zugang zu einer ca. 43m² großen, etwa hälftig überdachten Dachterrasse.

Angrenzend zu Küche / Wohn- und Essbereich, befindet sich ein sehr praktischer Abstellraum.

Gäste-WC.

Bad mit Eckwanne und großer begehbare, bodengleiche Dusche.

Im gesamten 1. OG sind die Decken abgehängt und mit eingebauten LED- Spots.

Hochwertige dreifachverglaste Fenster mit elektrisch gesteuerten Rollläden.

Echtholzdielen, Parkett und Feinsteinzeug-Fliesen.

Die Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation (teilweise mit Fußbodenheizung), wurde bei den Umbaumaßnahmen 2013-2016 komplett neu errichtet.

In allen Räumen befinden sich Netzwerkanlüsse sowie ausreichend 230V-Steckdosen.

2. OG – ca. 32 m², 2 Zimmer, 1 Schlafzimmer,

1 Ankleidezimmer.

Bad mit WC, Waschbecken, Wanne und Dusche.

Das Bad ist ein Tageslichtbad mit gerader Decke (Gaube).

Beleuchtung durch Spots in allen Decken, auch im Treppenhaus.

Dachboden:

Nicht ausgebaut.

Keller:

Reine Nutzfläche, Möglichkeit zum Ausbauen, ca. 123 m², ca. 35 m² davon sind Heizungs-/ Heizöllager- und „Technikraum“ (Strom/Telefon/Kabelfernsehen).

Garage/Hof/Garten:

Zwei Garagen, Tore elektrisch, großer Hof.

Liebevoll angelegter Vorgarten, weitere Gartenflächen links vom Haus und hinter dem Haus.

Ausstattung

Da wir auch noch ein Gartengrundstück (ca.200m²) in Ortsrandlage (ca.500m von der angebotenen Immobilie entfernt) besitzen, wäre es möglich, falls gewünscht, beim Kauf der gesamten Immobilie, dieses ebenfalls zu erwerben.

Der Garten alleine ist nicht zu verkaufen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Groß-Zimmern. Die Nachbarschaft ist sehr freundlich und lebt vorwiegend in ein- und Zweifamilienhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Gemeinde Groß-Zimmern, mit ihren rund 13.000 Einwohnern, hat eine sehr gute verkehrsgünstige Anbindung an die Städte Aschaffenburg, Hanau, Offenbach, Frankfurt und Darmstadt. Die Natur des Odenwaldes ist mit dem Auto in nur wenigen Minuten erreichbar.

Groß-Zimmern bietet ein umfangreiches Freizeitangebot. Die Naturlandschaft rund um Groß-Zimmern lädt zum Joggen und Spaziergehen ein. Die Gemeinde bietet mit etwa 70 Vereinen,

einem Hallenbad, einem Golfplatz, einer Kletterhalle und einer Indoor-Kartbahn vielfältige Aktivitäten.

Sechs Kindertagesstätten gibt es in der Gemeinde. Außerdem drei Grundschulen und eine kooperative Gesamtschule.

Groß-Zimmern bietet zahlreiche Geschäfte, Märkte, Bäcker, Metzger und Läden des täglichen Bedarfs. Die gastronomische Vielfalt umfasst Restaurants, Cafés, Kneipen und vieles mehr.

Die Bundesstraßen B 26, B 38 und B 45 liegen in unmittelbarer Nähe.

Busanbindungen in alle Richtungen sind vorhanden.

Die Zuglinie in Richtung Darmstadt, Aschaffenburg und Frankfurt erfolgt über den ca. 2km entfernten Bahnhof in Dieburg.

Der Flughafen Frankfurt ist in ca.40min zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,98 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

