

Exposé

Zweifamilienhaus in Reinheim

Vielseitiges Objekt für Wohnen und Hobby



Objekt-Nr. OM-445801

Zweifamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

64354 Reinheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	586,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	250,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	1 115,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baujahr 1994 und 1928. Optional 1 – 4 Wohneinheiten. Wohnfläche über 250qm, plus ca. 30qm Garage/ Hobbyraum, mit oder ohne Hebebühne, wärmeisoliertem Estrich und Dach, mit Direktzugang zur Wohnung über Innen-Treppe. Ca. 80qm Flachdach als hochbelastbares Parkdeck ausgeführt, mit in Bitumen eingegossener Foamglasisolierung unter Nutzestrich, respektive Parkplatz. Plus ca. 50qm Dachterrasse auf der Südseite mit der Option einer Teil- oder Vollüberdachung. Plus 2 Außen-Terrassen und ca. 350qm Garten auf der Südseite. 586 qm Grundfläche des gesamten Grundstücks. Das Veränderungs-, Gestaltungs- und Aufteilungspotential ist erheblich da es sich um 4 einzelne, solide gebaute, und teilweise sehr aufwendig hergestellte Gebäude handelt, wovon 3 z.Z. untereinander verbunden sind. Der realisierte Nutzwert auf diesem Grundstück könnte kaum höher sein. Notwendige Reparaturen und Renovierungsarbeiten können selbstverständlich gegen Aufpreis und nach Absprache noch durchgeführt werden. Wegen der Fußbodenheizung im Niedrigtemperaturbereich in den Bauten von 1994, sowieso die größte Fläche, ist der Betrieb einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe in Split-Ausführung technisch einfach und kostengünstig. Ferner könnten 3, oder mehr, Kaminöfen betrieben werden. Als Wärmequelle ist momentan eine Ölheizung von 2005 verbaut. Warmwasseraufbereitung mit 4 Durchlauferhitzern. Ursprüngliche Trink- und Abwasseranlage auf dem gesamten Grundstück komplett erneuert. Ausführliche Fotodokumentation der Gebäudeherstellung von 1992-1994 und teilweise auch der Renovierung des Altbaus 1984 vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Sehr ruhige Lage nahe Ortskern. Erhöhte Lage am Berg.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Gebäude 2



Dachterasse

Exposé - Galerie



Einfahrt Parkdeck

Exposé - Galerie



Vorderseite Garage-Hobbyraum



Vorderseite Haus 1

Exposé - Galerie



Parkdeck



Gebäude 2 innen

Exposé - Galerie



Gebäude 2 offene Küche



Gebäude 2 innen

Exposé - Galerie



Innentreppe



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



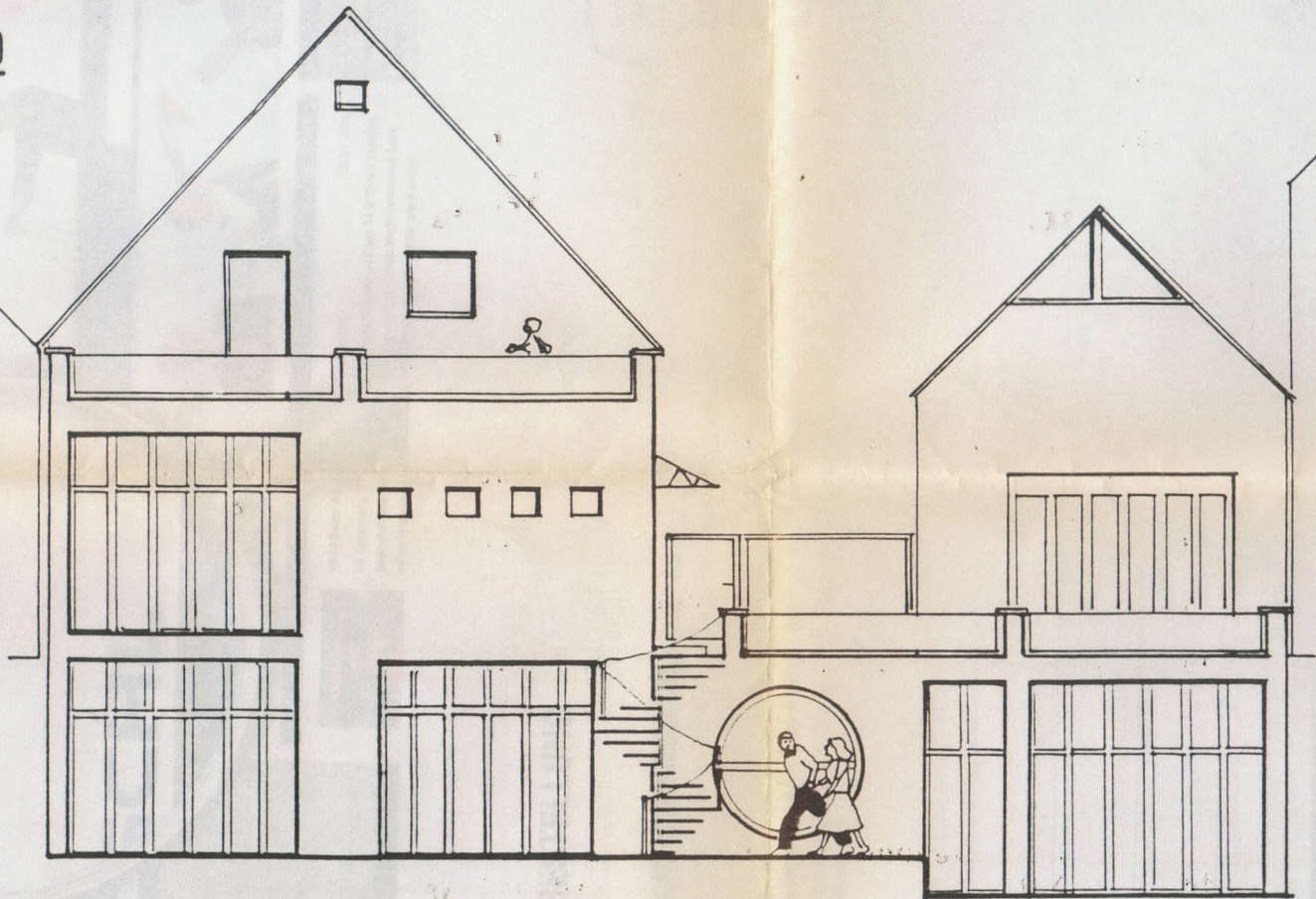
Exposé - Galerie



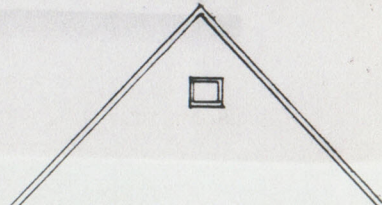
Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

ANSICHT SÜD

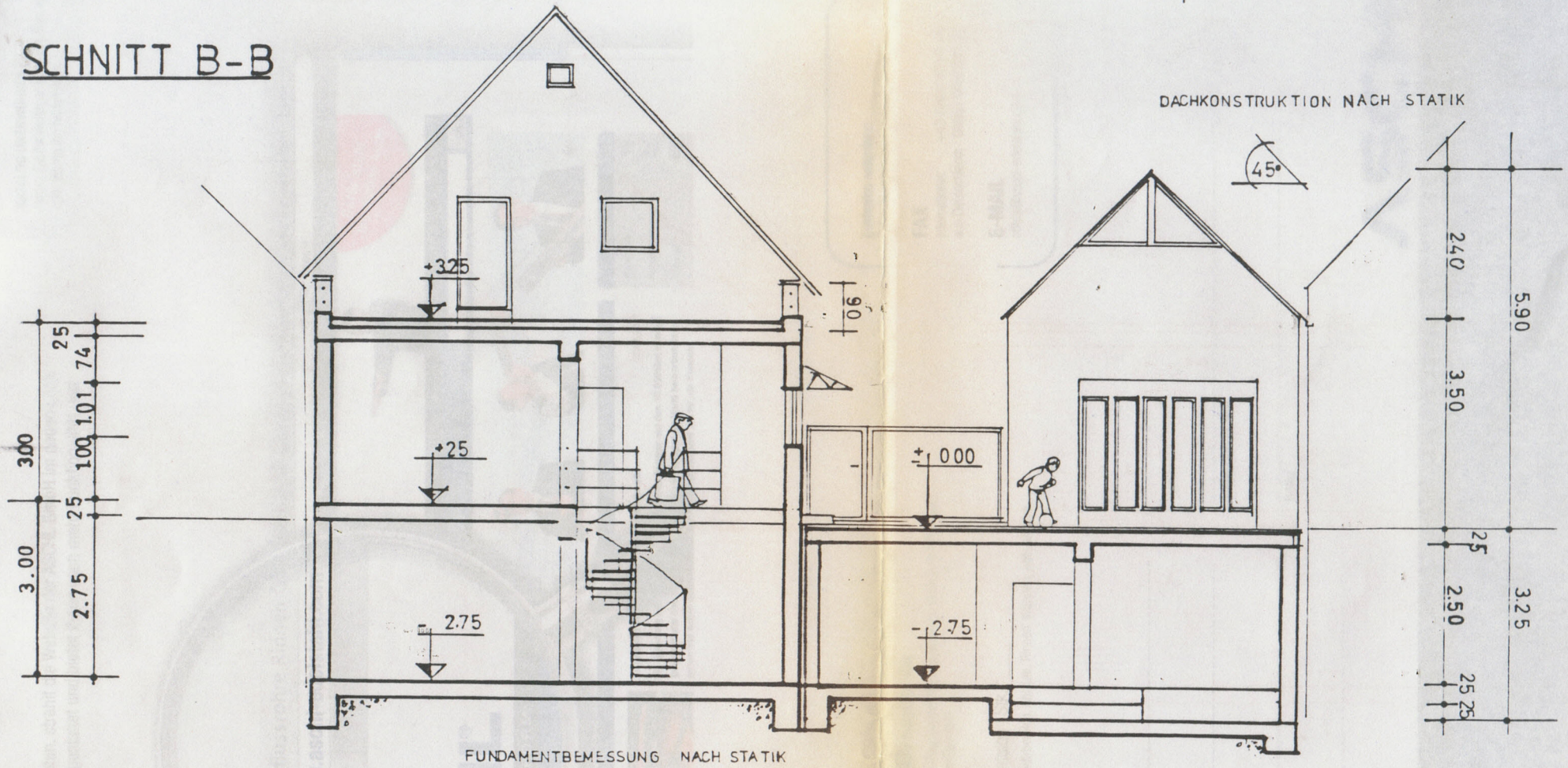


SCHNITT B-B

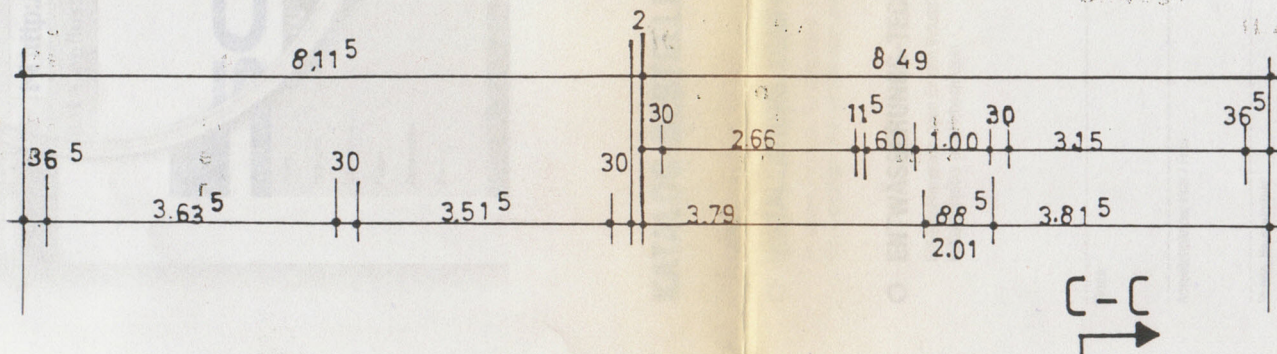


DACHKONSTRUKTION NACH STATIK

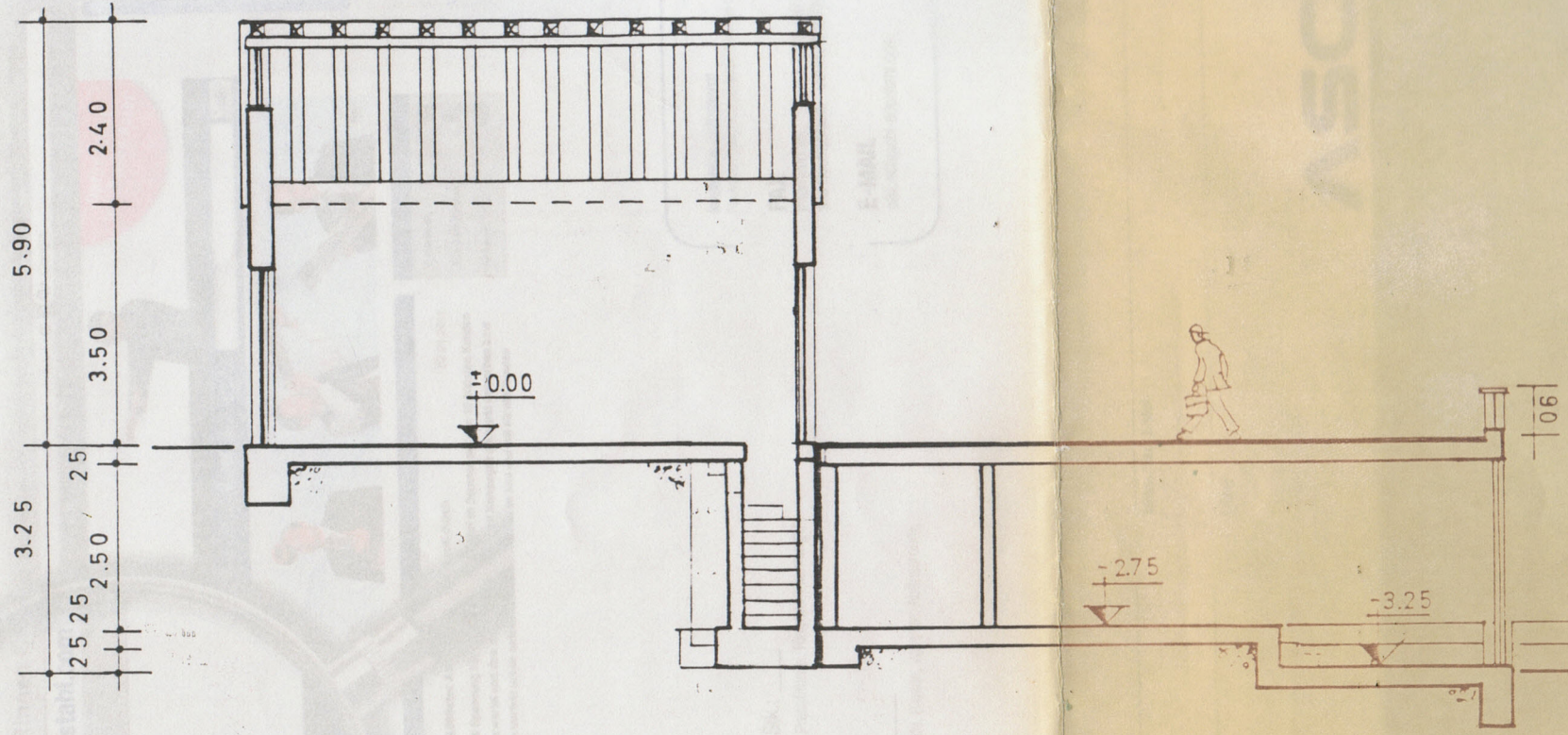
SCHNITT B-B



GRUNDRISS UG



SCHNITT C-C



ANSICHT NORD

