

Exposé

Zweifamilienhaus in Rimbach

Zweifamilienhaus (KfW 40) im Zentrum von Rimbach – Neubau | Kapitalanlage & Eigennutzung



Objekt-Nr. OM-454788

Zweifamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Helferich

Brehmergartenweg 5
64668 Rimbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	2026
Grundstücksfläche	518,00 m ²
Etagen	3
Zimmer	7,00
Wohnfläche	185,00 m ²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	15.06.2026
Zustand	Erstbezug
Stellplätze	3
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Rimbach (KfW 40 Neubau in Holzständerbauweise).

Das Objekt eignet sich sowohl hervorragend als Kapitalanlage als auch für den Eigengebrauch. Durch die moderne Bauweise, die energieeffiziente Ausstattung sowie die attraktive Lage im Ortskern bietet das Objekt langfristige Wertstabilität und sehr gute Vermietbarkeit.

Wichtig:

Auf dem Gesamtgrundstück befinden sich ein Dreifamilienhaus, ein Einfamilienhaus sowie der hier angebotene Neubau des Zweifamilienhauses.

Die beiden Bestandsgebäude haben ihren Zugang über den Brehmergartenweg, während der Neubau mit eigener Zufahrt, Stellplätzen und separatem Hausanschluss über die Gymnasiumstraße erschlossen wird.

Dadurch befinden sich die Gebäude zwar auf demselben Grundstück, sind jedoch sowohl optisch als auch hinsichtlich Zufahrt und Nutzung klar voneinander getrennt.

Die Aufteilung nach WEG wird aktuell vorgenommen. Somit ist sowohl der Kauf des gesamten Zweifamilienhauses als auch der Erwerb einer einzelnen Wohnung möglich.

Durch die KfW-40 Bauweise profitieren zukünftige Eigentümer von:

- sehr niedrigen Nebenkosten
- hoher Energieeffizienz
- langfristiger Planungssicherheit
- keinen größeren Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren

Die Lage im Zentrum von Rimbach ermöglicht kurze Wege im Alltag – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Wohnung 1 – Erdgeschosswohnung ca. 85 m² (Erstbezug)

Die hochwertige Erdgeschosswohnung verfügt über:

- offenen Wohn-/Ess- und Küchenbereich
- 1 Schlafzimmer
- modernes Badezimmer mit Dusche
- Abstellkammer/Waschküche
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden / Rollos
- große Terrasse
- eigenen Stellplatz

Besonders hervorzuheben ist der ebenerdige Zugang, wodurch sich die Wohnung ideal für ältere Menschen oder Personen eignet, die barrierearmes Wohnen schätzen.

Die Terrasse ist optimal zur Nachmittags- und Abendsonne ausgerichtet und lädt zum entspannten Verweilen im Außenbereich ein.

Wohnung 2 – Maisonettewohnung ca. 103 m² Wohnfläche / ca. 126 m² Bruttofläche (Erstbezug)

Die exklusive Maisonettewohnung bietet ein modernes und außergewöhnliches Wohngefühl.

Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit:

- hohen Decken über zwei Etagen
- großen Fensterelementen
- offenem Raumkonzept
- viel Tageslicht

Zusätzlich verfügt die Wohnung über:

- Schlafzimmer im Obergeschoss
- modernes Badezimmer mit Dusche
- Abstellkammer/Waschküche
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden / Rollos
- großen Balkon
- zwei Stellplätze

Das Dachgeschoss bietet mit ca. 42 m² Grundfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- großzügiges Schlafzimmer
- Homeoffice/Büro
- begehbarer Kleiderschrank
- oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten

Auch der Balkon ist ideal zur Nachmittags- und Abendsonne ausgerichtet und bietet eine angenehme Aufenthaltsqualität im Außenbereich.

Zusätzliche Nutzflächen

Für beide Wohnungen steht in einem angrenzenden Gebäude zusätzlich ein exklusiv nutzbarer Raum zur Verfügung.

Dieser eignet sich ideal:

- als Waschküche
- als Abstellfläche
- zur Unterbringung von Fahrrädern
- Kinderwägen

Ausstattung

Weitere Innen- und Außenaufnahmen können derzeit noch nicht veröffentlicht werden, da aktuell die Fassadenarbeiten und der Trockenbau erfolgt.

Besichtigungen vor Ort sind ab sofort möglich.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Aktuell erfolgen die Trockenbauarbeiten und die Elektroplanung, wodurch derzeit noch die attraktive Möglichkeit besteht, aktiv Einfluss auf die zukünftige Innenraumgestaltung zu nehmen und individuelle Wünsche in die Planung einfließen zu lassen.

Der aktuell ausgewiesene Kaufpreis basiert auf der vorgesehenen Ausbaustufe. Diese sieht vor, dass einzelne noch auszuführende Gewerke – wie z. B. Estrich oder Bodenbeläge – durch den Käufer erfolgen.

Auf Wunsch können diese Arbeiten selbstverständlich auch ganz oder teilweise bauseits übernommen werden. Der Verkaufspreis würde sich in diesem Fall entsprechend anpassen.

Da hier viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bestehen, empfiehlt sich die gemeinsame Abstimmung idealerweise im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Besichtigungen sind ab dem 13. Mai möglich.

Bei Interesse oder Fragen freuen wir uns über Ihre Nachricht

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Rimbach – in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz sowie zur Gemeindeverwaltung – und verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar. Auch der Bahnhof sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die zentrale Lage eignet sich das Objekt sowohl ideal für Eigennutzer als auch als langfristig attraktive Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit.

Trotz der zentralen Lage verfügt der Neubau über eigene Stellplätze sowie eine separate Zufahrt über die Gymnasiumstraße, wodurch ein angenehmes und eigenständiges Wohngefühl entsteht.

Die Gemeinde Rimbach liegt im attraktiven Weschnitztal im Odenwald und bietet eine sehr gute Anbindung in Richtung Weinheim, Mannheim, Heidelberg sowie den Rhein-Main-Neckar-Raum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Rückseite

Exposé - Galerie



Wohnung OG_Wohn Esszimmer



Wohnung OG_Wohn Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnung OG beisp. möbliert



Dachgeschoss



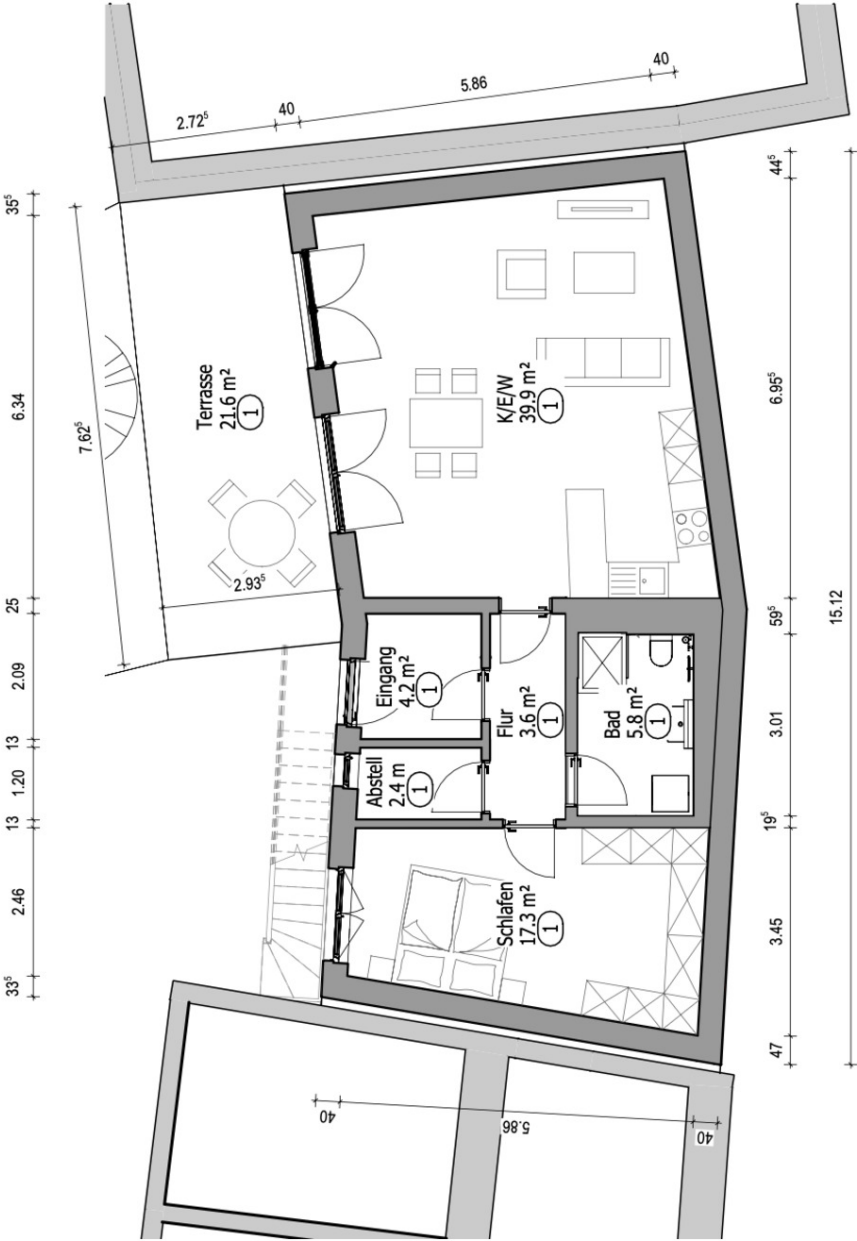
Möbliertes Badezimmer

Exposé - Galerie

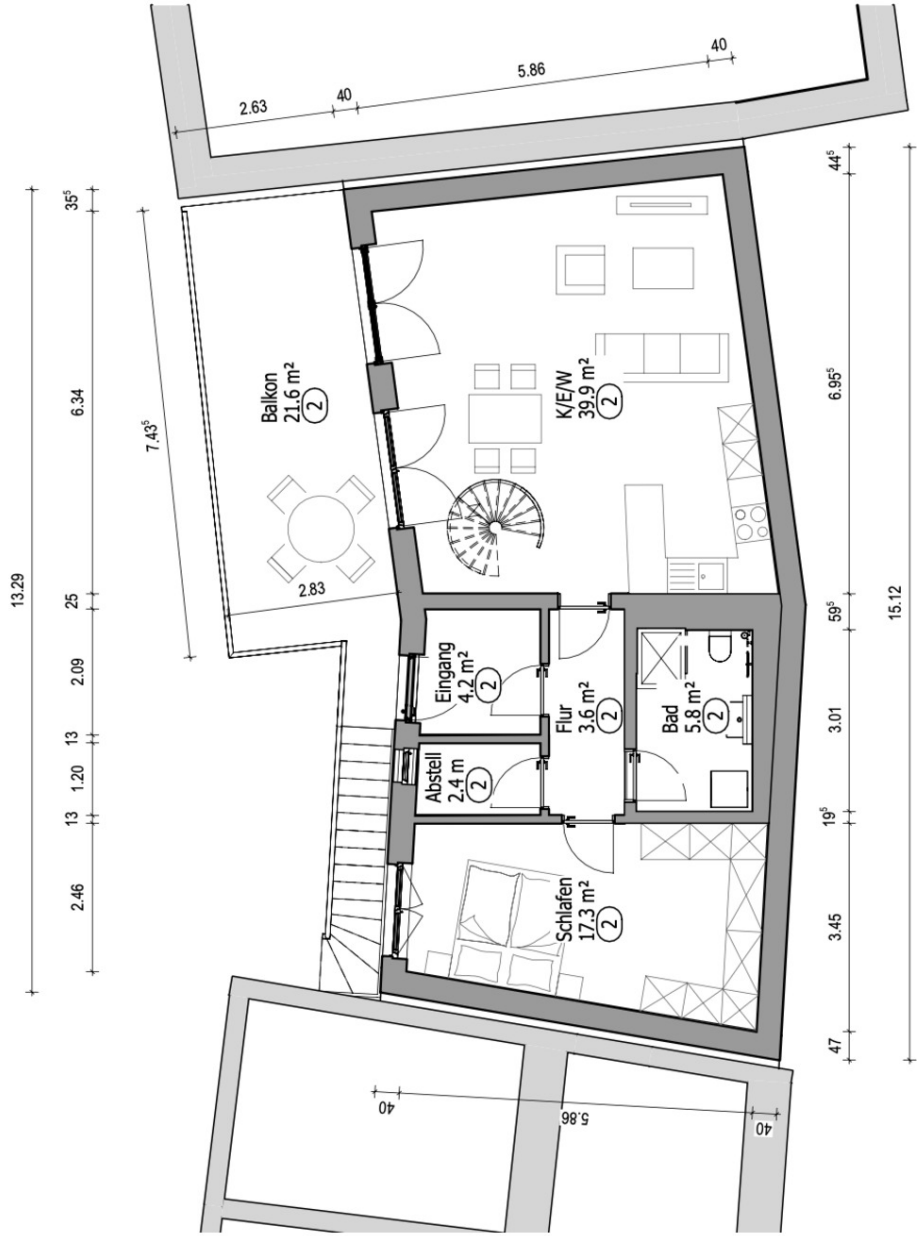


Dach

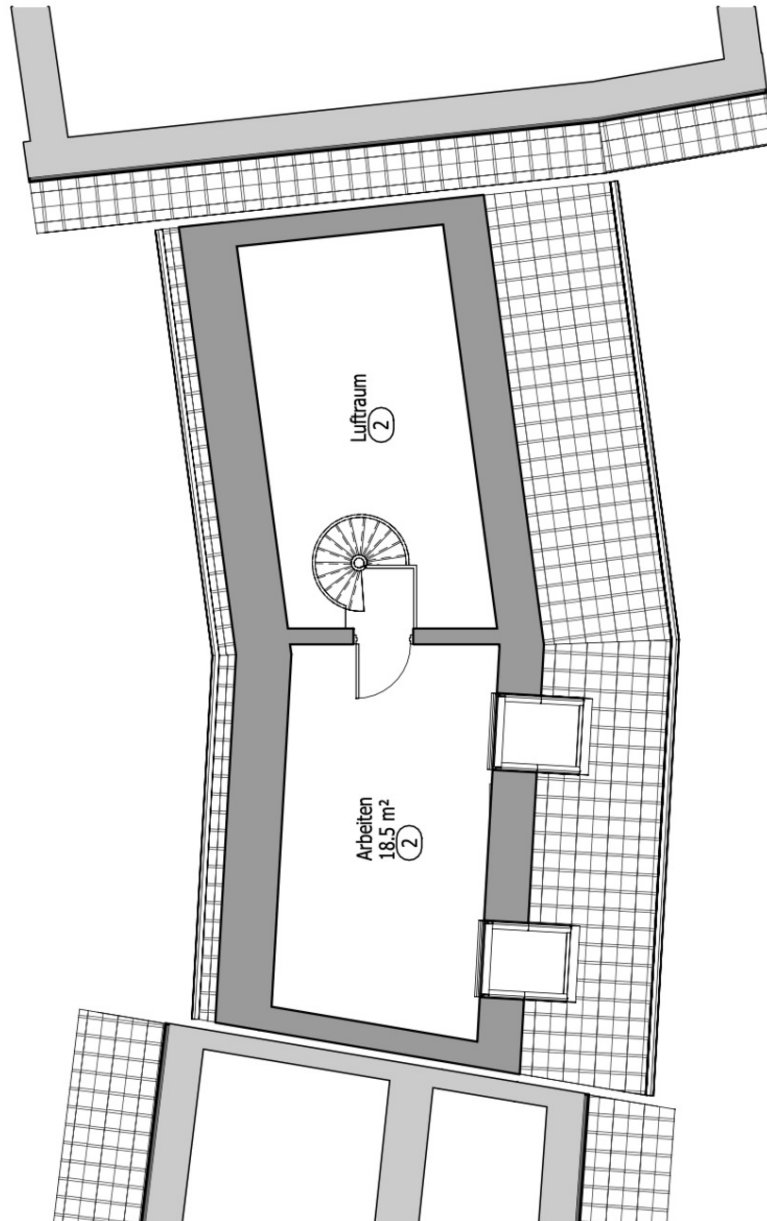
Exposé - Grundrisse



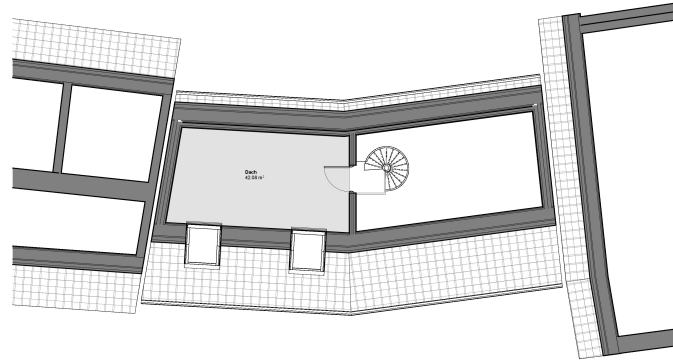
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



① L3 - Architectural
1:50