

Reinheim / Ueberau

# Historische Hofreite mit Saal, Scheune und Entwicklungspotenzial

Property ID: 26005028



**PURCHASE PRICE: 930.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.281 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## At a glance

Property ID	26005028	Purchase Price	930.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	House	Farmhouse
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 1.475 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1835		
Type of parking	20 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Electric		

Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## The property



**Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

## A first impression

Diese großzügige Hofreite bietet mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 1.475 m<sup>2</sup> Nutzfläche vielfältige Möglichkeiten für individuelle Lebenskonzepte und unterschiedlichste Nutzungsformen. Auf einem ca. 2.281 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint das Ensemble ein traditionelles Wohnhaus, einen angrenzenden Festsaal sowie eine ca. 1000 m<sup>2</sup> große Scheune. Die Immobilie besticht durch ihren attraktiven Mix aus historischem Charme und solider Bausubstanz.

Die Gebäude befinden sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnen damit die ideale Grundlage, eigene Ideen und Vorstellungen bei der Sanierung umzusetzen und den Charakter des Anwesens neu zu interpretieren.

Das Haupthaus bildet das Herzstück der Hofanlage. Mit insgesamt vier Schlafzimmern eignet es sich hervorragend für größere Familien oder gemeinschaftliche Wohnformen. Zwei Badezimmer sorgen für alltagstauglichen Komfort. Die Küche mit angrenzender Speisekammer sowie das Wohnzimmer ergänzen die Wohnräume im Erdgeschoss und bilden den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Ein besonderes Highlight ist der Gewölbekeller unter dem Wohnhaus, der sowohl von außen als auch über die Kellertreppe in der Küche erreichbar ist. Der Keller eignet sich ideal zur Lagerung oder als Weinkeller. Ergänzend steht ein großzügiger Dachboden zur Verfügung, der sich über die gesamte Länge des Vorderhauses erstreckt und als Stauraum oder Ausbaureserve genutzt werden kann. Beheizt wird das Haupthaus derzeit über Nachtspeicheröfen.

Direkt angrenzend befindet sich der weitläufige, ca. 355 m<sup>2</sup> große Saal, der sowohl vom Wohnhaus aus als auch separat über den Innenhof zugänglich ist. Dieser Bereich bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Veranstaltungsraum, Atelier oder für private Feiern und Zusammenkünfte. Unterhalb dieses Gebäudeteils liegt zudem der ehemalige „Kartoffelkeller“, der zusätzliche Nutzfläche bereitstellt.

Die teilweise unterkellerte Scheune mit eigener Zufahrt erweitert das Anwesen um vielseitig nutzbare Flächen, beispielsweise für Werkstatt, Hobby, Tierhaltung oder Lagerung. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Erschließung: Die Scheune ist sowohl ebenerdig befahrbar als auch über eine separate Hochfahrt im Obergeschoss zugänglich. Diese seltene Gegebenheit ermöglicht eine besonders flexible Nutzung und optimale Logistik, etwa für die getrennte Nutzung verschiedener Ebenen oder das komfortable Be- und Entladen.

Die Fassade steht unter Ensembleschutz und unterstreicht den historischen Charakter der

**Anlage sowie die regionale Baukultur. Für Liebhaber historischer Immobilien bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, bestehende Substanz zu erhalten und mit einer fachgerechten Modernisierung individuell weiterzuentwickeln.**

**Wenn Sie auf der Suche nach einer besonderen Immobilie mit Geschichte, Charme und großem Entwicklungspotenzial sind und Freude an der Sanierung mitbringen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

## **Details of amenities**

- \* **großzügige Hofreite mit vielseitigem Nutzungspotenzial**
- \* **historisches Bauernhaus**
- \* **Gewölbekeller**
- \* **Saal mit großem Platzangebot**
- \* **Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Werkstatt**
- \* **Dachgeschoss als Ausbaureserve oder Lagerfläche**
- \* **Scheune mit Zufahrt auf zwei Ebenen**
- \* **große Garage mit drei Stellplätzen**
- \* **Innenhof mit zwei separaten Hofzufahrten**

**Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Reinheimer Stadtteil Ueberau, einer charmanten Ortschaft im Landkreis Darmstadt-Dieburg mit gewachsenem, dörflichem Charakter und lebendigem Gemeinschaftsleben.

Eingebettet in das landschaftlich reizvolle Reinheimer Hügelland am Rand des Odenwaldes bietet der Standort eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung. Die umliegende Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein.

Die Kernstadt Reinheim ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Gastronomie.

Zudem besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Darmstadt und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B38 und B426 sind sowohl Darmstadt als auch die umliegenden Städte schnell erreichbar, was den Standort auch für Pendler besonders attraktiv macht.

**Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Torsten Böttcher**

---

**Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt**

**Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0**

**E-Mail: darmstadt@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**