

Reinheim / Ueberau

Historische Hofreite mit Saal, Scheune und Entwicklungspotenzial

CODE DU BIEN: 26005028



**PRIX D'ACHAT: 930.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
2.281 m²**

CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26005028	Prix d'achat	930.000 EUR
Surface habitable	ca. 150 m ²	Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 1.475 m ²
Salles de bains	2	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1835		
Place de stationnement	20 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

La propriété



CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Une première impression

Diese großzügige Hofreite bietet mit ca. 150 m² Wohnfläche und ca. 1.475 m² Nutzfläche vielfältige Möglichkeiten für individuelle Lebenskonzepte und unterschiedlichste Nutzungsformen. Auf einem ca. 2.281 m² großen Grundstück vereint das Ensemble ein traditionelles Wohnhaus, einen angrenzenden Festsaal sowie eine ca. 1000 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com