

Reinheim / Ueberau

# Historische Hofreite mit Saal, Scheune und Entwicklungspotenzial

Número da propriedade: 26005028



PREÇO DE COMPRA: 930.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 2.281 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## Numa vista geral

Número da propriedade	26005028	Preço de compra	930.000 EUR
Área	ca. 150 m <sup>2</sup>	Natureza	Quinta
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Área útil	ca. 1.475 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1835		
Tipo de estacionamento	20 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento

Sistema de  
aquecimento de um  
piso

Elétrico

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

## O imóvel



**Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

## Uma primeira impressão

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.**

**Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

## **Detalhes do equipamento**

- \* **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**

**Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Torsten Böttcher**

---

**Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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