64354 Reinheim

Moderne DHH mit Wärmepumpe und PV-Anlage I 2 Garagen I Gästeapartment I Verkauf auf Nießbrauchbasis



Kaufpreis
224.000 €

Wohnfläche
120 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

089-33995-0
info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m²
separate WCs	1
Zimmer	4
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	330 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	224.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bodenbelag	Fliesen
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Solar Elektro
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Breitbandzugang	GLASFASER
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	20.11.2036
Endenergiebedarf	47.20
Primär-Energieträger	ELECTRICITY

Objekt-Titel

Moderne DHH mit Wärmepumpe und PV-Anlage I 2 Garagen I Gästeapartment I Verkauf auf Nießbrauchbasis

Lage-Beschreibung

Landkreis Darmstadt-Dieburg

Online-ID: CPZFWBZU

Objekt-Nr.: HpR-FFM-ZN733-InFa

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt im Herzen Südhessens und gehört zur wirtschaftsstarken Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Die Region verbindet eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit einer gut entwickelten Infrastruktur und der Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten. Insbesondere die Wissenschaftsstadt Darmstadt sowie Frankfurt, Offenbach, Hanau und Aschaffenburg bieten vielfältige Arbeitsmöglichkeiten. Die gute Verkehrsanbindung und der hohe Freizeitwert der umliegenden Naturlandschaften machen den Landkreis zu einem attraktiven Wohnstandort.

Lage der Immobilie - Reinheim

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Reinheim, einer charmanten Kleinstadt im östlichen Landkreis Darmstadt-Dieburgs. Der Standort überzeugt durch ein angenehmes Wohnumfeld und eine gewachsene Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Schulen und gastronomische Angebote stehen vor Ort zur Verfügung. Über den Bahnhof Reinheim sowie das regionale Straßennetz bestehen gute Verbindungen nach Darmstadt und in die umliegenden Städte. Auch der Flughafen Frankfurt ist erreichbar.

Die Nähe zum Odenwald sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Reinheim vereint damit naturnahes Wohnen, eine gute Nahversorgung und regionale Erreichbarkeit.

Ausstattungs-Beschreibung

ll Geräumige Doppelhaushälfte mit ca. 120 m² Wohnfläche
ll Ca. 330 m² Grundstück
ll 2 Garagen & 1 Stellplatz
ll Energieeffizienzklasse A
ll Speicher im DG mit Ausbaupotenzial

ERDGESCHOSS
ll Großzügiger Wohnraum
ll Küche
ll Gäste-WC
ll Südterrasse mit Garten

OBERGESCHOSS
ll Elternschlafzimmer & 2 Kinderzimmer
ll Badezimmer mit Dusche und WC

KELLERGESCHOSS
ll Kellerraum
ll Gästeapartment mit Küche
ll Duschbad mit WM- und TR-Anschluss
ll Vorratskeller

SANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN
ll 2017 Dachdämmung, neue Fenster und Türen, Ausstattung
ll 2020 Zusätzliche Garage, neu angelegte Außenfassade
ll 2023 PV-Anlage
ll 2025 Wärmepumpe

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine gepflegte, aus dem Baujahr 1993 stammende Doppelhaushälfte in Reinheim. Sie bietet ca. 120 m² Wohnfläche auf einem ca. 330 m² großen Grundstück.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich, eine Küche mit Einbauküche und ein Gäste-WC. Die sonnige Südterrasse führt in den Garten. Ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sind im Obergeschoss vorhanden. Der Spitzboden dient derzeit als Speicher und bietet Ausbaureserve.

Das vollständig unterkellerte Haus verfügt zudem über einen Kellerraum, ein Gästeapartment mit Küchenzeile, ein Duschbad mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie einen Vorratskeller.

In 2017 sind umfangreiche Modernisierungen in Bezug auf Dachdämmung, Erneuerung der Fenster und Türen sowie der Ausstattung vorgenommen worden. 2020 kamen eine zweite Garage und die neu gestaltete Fassade hinzu. 2023 folgte eine PV-Anlage, 2025 eine moderne Wärmepumpe. Ein zusätzlicher Stellplatz ist verfügbar.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Der Eigentümer ist 68 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 450.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 224.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIEßBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein befristetes Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.
Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für alle Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.

Impressionen



















