

64569 Nauheim

Großzügiges Zweifamilienhaus mit viel Platz und individuellem Gestaltungspotenzial



Kaufen
ab 1.653,95 mtl.*

* 80% Beleihung des Kaufpreises,
1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zinsbindung

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Zimmer	5
Kellerfläche	65 m ²
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	665 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	435.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive 19 % MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-08-25
Endenergiebedarf	278.40
Primär-Energieträger	GA S

Kaufpreis

435.000 €

Wohnfläche

130 m²

Zimmer

5

Ihr Ansprechpartner

Lang Immobilien GmbH

Nadine Makhfery

069-9200250

info@langimmobilien.de

Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Gas Elektro
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage
Räume veränderbar	ja

Objekt-Titel

Großzügiges Zweifamilienhaus mit viel Platz und individuellem Gestaltungspotenzial

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde im Landkreis Groß-Gerau innerhalb der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Main. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit überwiegend gewachsener Bebauung, wenig Durchgangsverkehr und einem insgesamt entspannten, nachbarschaftlich geprägten Umfeld aus.

Online-ID:
FDWNULWK

Objekt-Nr.:
24131196



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Nauheim bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Die nahegelegenen Zentren wie Groß-Gerau, Rüsselsheim sowie die Landeshauptstadt Wiesbaden und die Finanzmetropole Frankfurt am Main sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Pendler profitieren insbesondere von der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen wie der ...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zur Lage entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Ausstattungs-Beschreibung

- ca. 130 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei eigenständige, abgeschlossene Wohneinheiten
- großzügiges Grundstück mit ca. 665 m² Fläche
- massiv errichtetes Zweifamilienhaus, Baujahr 1962
- funktionale Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern
- flexibel nutzbare Räume, z. B. als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- zwei separate Küchenbereiche, jeweils im Erd- und Obergeschoss
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit zentral gelegennem Kamin im Erdgeschoss
- zwei Badezimmer, jeweils eines pro Wohneinheit
- zwei Balkone im Erd- und Obergeschoss als zusätzliche Aufenthaltsflächen im Freien
- vollständig unterkellert mit ca. 65 m² zusätzlicher Nutz- und Abstellfläche
- separater Außenzugang zum Untergeschoss
- zusätzlicher Kellerraum mit Potenzial als Werk-, Hobby- oder Abstellraum
- separater Heizungs- und Waschraum im Untergeschoss
- großzügiges Dachgeschoss mit weiterem Ausbau- und Gestaltungspotenzial
- Stromverkabelung für einen weiteren Ausbau im Dachgeschoss bereits vorhanden
- Dachstuhl mit älterem Brandschaden; eine Überarbeitung bzw. ein Austausch ist gegebenenfalls erforderlich
- modernisierungsbedürftiger Zustand mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung
- interessante Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- massiv errichtete Einzelgarage mit zusätzlichem Geräteschuppen
- weiterer Schuppen, Carport sowie zusätzliche überdachte Holzlagerfläche vorhanden
- ruhige und familienfreundliche Wohnlage in Nauheim im Landkreis Groß-Gerau
- gute Verkehrsanbindung an die A60 und A67 sowie an das Rhein-Main-Gebiet
- Bahnhof "Nauheim" (Linie RB75) 4 Minuten zu Fuß erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Kindergärten und Grundschule im Ort vorhanden
- naturnahe Umgebung mit Feldern, Wiesen und Waldflächen für vielseitige Freizeitmöglichkeiten
- Besichtigung bereits vorab bequem über einen innovativen 3D-Rundgang möglich

Objektbeschreibung

Dieses einseitig angebaute Zweifamilienhaus bietet auf ca. 130 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich insbesondere für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Insgesamt stehen fünf Zimmer, zwei Badezimmer, zwei Küchen sowie zwei Balkone zur Verfügung. Das großzügige Grundstück umfasst ca. 665 m².

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist die Aufteilung in zwei eigenständige, abgeschlossene Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss. Das zentrale Treppenhaus verbindet die verschiedenen Etagen miteinander und ermöglicht gleichzeitig separate Zugänge zu den jeweiligen Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit zentral gelegenem Kamin den Mittelpunkt der Wohneinheit. Im Obergeschoss steht neben dem Wohnbereich ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung, das flexibel beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Beide Wohneinheiten verfügen jeweils über einen eigenen Balkon und damit über zusätzliche Aufenthaltsflächen im Freien.

Auch das ...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Wohnung entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. >>>>
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.8.2036.
Endenergiebedarf beträgt 278.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Vorab noch ein offenes Wort. Aufgrund der neuen EU-Regelungen sowie auch der Gesetzesänderung bezüglich der Maklerprovision ist es für Sie als Interessent erforderlich, eine Vielzahl "Haken" zu setzen. Wir würden uns das anders wünschen, sind aber an die gesetzlichen Regelungen gebunden.

Finanzierung:

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zur Immobilie (dieses Angebot) erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkäufe oder sonstiger Zwischenverwertung.

Impressionen







