Reinheim / Ueberau

Historische Hofreite mit Saal, Scheune und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26005028



KAUFPREIS: 930.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2281 m²

Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Auf einen Blick

Objektnummer	26005028
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1835
Stellplatz	20 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	930.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 1475 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Elektro		

Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

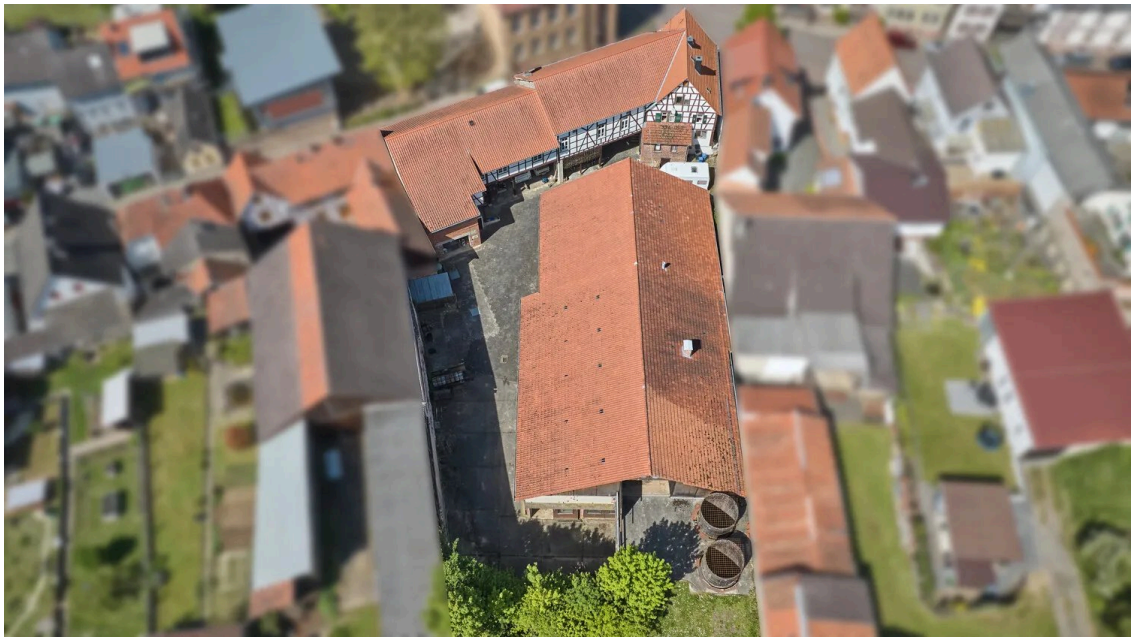
Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

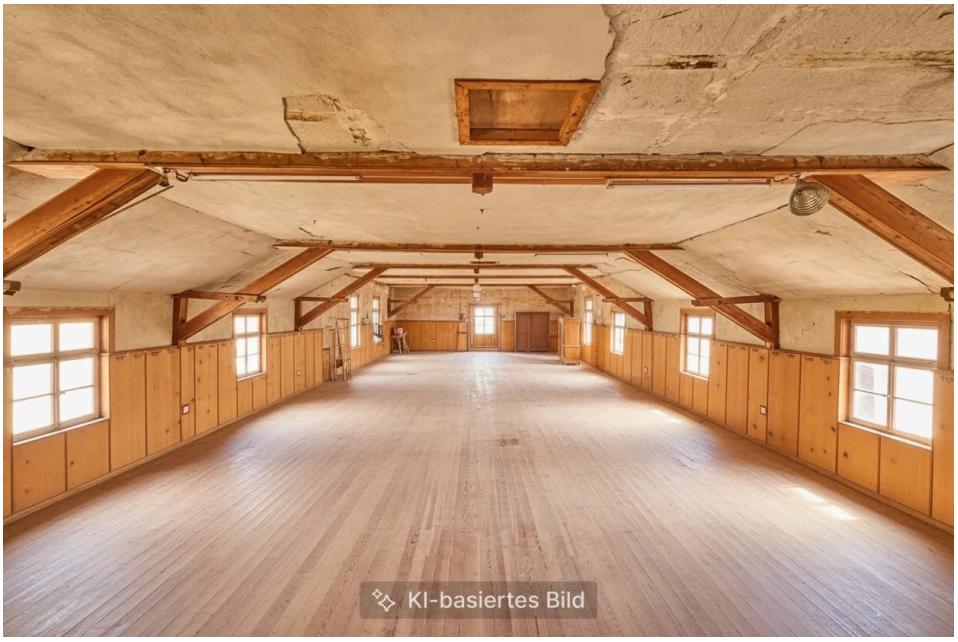
Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie





Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Die Immobilie



Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Ausstattung und Details

* 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

Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26005028 - 64354 Reinheim / Ueberau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt
Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com