

Einfamilienhaus + Einliegerwohnung, Bauvoranfrage ergab zusätzliches Neubaupotenzial

Objektdaten

Objekt ID 2024-06-03

Objektart Haus

Objekttyp Einfamilienhaus

Kaufpreis 360.000,00 €

Stellplätze 3

Provision 3,57 %

Provision Hinweis Käuferprovision: 3 %
auf den notariellen Kaufpreis zzgl.
gesetzlicher MwSt. (19%) = 3,57 %

Wohnfläche 220 m²

Grundstücksfläche 630 m²

Zimmer 10

Gäste WC Ja

Terrasse Ja

Balkon Ja

Baujahr 1973 / 1940

Zentralheizung Ja

Verfügbar ab 2024-10-01



Objektbeschreibung

Die Wohnflächenberechnung eines Architekten liegt nun vor: 220 m² Wohnfläche. Der Käufer hat bei diesem Angebot die Chance, eine Immobilie mit hohem Potenzial zu erwerben. Das 2-geschossige, großzügige Wohnhaus mit 220 m² Wohnfläche lässt sich leicht - wie ursprünglich gebaut - in 2 Teile mit separatem Eingang trennen (rd. 166 / 54 m² Wohnfläche). Die vorhandene Schreinerwerkstatt kann in ein ebenfalls 2-geschossiges Wohnhaus mit Pultdach umgebaut werden (EG barrierefrei / seniorenfreundlich). Hiermit entstehen weitere 190 m² Wohnfläche auf 2 Einheiten. Zusammen mit dem Neubau würden also auf dem Grundstück 410 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen (220 + 190 m²). Für diese Nutzungserweiterung liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor, welche 4 Jahre gilt (nach dieser Zeit ist sie mit geringem Aufwand beliebig oft verlängerbar). Auf dem Grundstück sind die für eine Erweiterung von 2 auf insgesamt 4 Wohnungen notwendigen 6 Stellplätze vorhanden. Das Wohngebäude grenzt an die nördliche Grundstücksgrenze an und erstreckt sich in West-Ost-Ausrichtung. Es ist voll unterkellert. Der zur Straße liegende Teil entspricht der Erstbebauung in 1940, die Verlängerung / Vergrößerung auf 220 m² Wohnfläche wurde in 1973 errichtet. Das Gebäude ist sanierungswürdig. Die Schreinerwerkstatt erstreckt sich in Nord-Süd-Ausrichtung über die komplette Grundstücksbreite von rd. 15 m. Eine vielseitig nutzbare Garage mit zusätzlicher Fahrrad-Unterstellmöglichkeit

vervollständigt die Bauten. Nach Westen schließt sich ein sonniger Naturgarten an.

Objektlage

Hördt liegt wenige Kilometer südlich von Germersheim. Eine eigene Auffahrt auf die zweispurige Bundesstraße B9 ist vorhanden. Die Immobilie befindet sich in zentraler Ortslage, nahe beim Bäcker und Metzger, in Fußnähe zur Bank und zum Rathaus, wo sich auch die Bushaltestelle befindet. Der Kindergarten ist in nur 6 min Fußweg Entfernung, für die Grundschule benötigen Sie 8 min zu Fuß. Autowerkstätten, einige Friseure und Handwerker runden das Angebot ab. Hördt bietet einige Wirtschaften für die Freizeitgestaltung, z.B. das Schützenhaus. Der Ort ist auch wegen seiner Nähe zur Natur, zu den Rheinauen, geschätzt. "Ins Grüne" und zum Wald ist es nicht weit. Verbindungen mit dem Auto: * Supermarkt (Rülzheim) / 5 min * nach GER / 8 min * Wörth (Daimler) / 14 min * Speyer / 18 min * Landau / 22 min * Karlsruhe / 26 min Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln: * Bellheim (Bahnhof) / 10 min (Fußweg / Bus), von dort S-Bahn nach GER / Wörth / KA usw. * GER (Bahnhof) / 21 min (Fußweg / Bus) * Speyer (Bahnhof) / 36 min (Fußweg / Bus)

Ausstattung

WG Geeignet, Räume veränderbar, Abstellraum, Fahrradraum, Rolladen, Gartennutzung, Wäsche- Trockenraum, Fliesenboden, Steinboden, Parkett, Linoleum, Dusche, Badewanne, Fenster im Bad, Gäste WC, Keller, Garage, Freiplatz, Süd Ausrichtung

Ausstattungsbeschreibung

Die 220 m² Wohnfläche beinhaltet 10 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer. Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Keller befindet sich die Gaszentralheizung, die ungeachtet ihres Alters funktionsfähig ist und auch die Warmwasserversorgung für das Bad im OG übernimmt. Im Keller befindet sich auch ein Raum für Waschmaschine und Wäschetrockner. Der Keller ist sowohl vom älteren Teil des Hauses wie auch vom neueren Teil zugänglich. Es gibt viele Stellflächen. Im EG befinden sich (im alten und neuen Bereich) Küchen, Esszimmer, Wohnzimmer, Vorratsräume, Toilette und ein Schlafzimmer. Im OG ist ein sehr großzügiges Wohnzimmer (teilausgebaut), 4 Schlafzimmer und ein Bad zu finden. Das Haus liegt aufgrund seiner Orientierung nach Süden sehr schön "in der Sonne". Im OG befindet sich ein kleiner Balkon nach Westen (zugänglich von 2 Räumen). In Verlängerung des Hauses nach Westen ist eine große, überdachte Terrasse angelegt, die zum Essen oder zu Festen in lauen Sommernächten genutzt werden kann.

Sonstige Angaben

Weitere Informationen zu der Immobilie werden nach Vorliegen Ihrer Kundendaten (Adresse) zur Verfügung gestellt. Bitte fordern Sie per Immoscout Infos an und beachten Sie den Workflow (zum Widerrufsrecht). Sie erhalten: * die genaue Objektadresse * Grundrisse * Details zur Bauvoranfrage Besichtigungen der Immobilie werden individuell, nach Vereinbarung durchgeführt. Es handelt sich um ein Festpreis-Angebot. Die Immobilienagentur Wolfgang Keiper hat einen qualifizierten Alleinauftrag von den Verkäufern erhalten.

Ansprechpar Wolfgang Keiper

tner

Email info@immo-Keiper.de
Telefon 0 72 76 / 4 09 11 57
Mobil 0176 / 64 18 55 84



