Abtsteinach

Gewerbehalle mit sanierter Wohneinheit

Objektnummer: 24239585

KAUFPREIS: 470.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 200 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 504 m²

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

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

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Auf einen Blick

Objektnummer	24239585
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	470.000 EUR
Einzelhandel	Ladenlokal
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 410 m²
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 210 m²
Gewerbefläche	ca. 210 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.05.2032
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	125.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Die Immobilie

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus mit Gewerbefläche, das sich ideal für Familien und Personen mit einem Bedürfnis nach zusätzlichem Raumangebot und moderner Ausstattung eignet. Dieses Haus wurde ursprünglich im Jahr 1954 erbaut und seitdem kontinuierlich instandgehalten und modernisiert, zuletzt umfassend im Jahr 2021. Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt ca. 200 m², die sich über sieben großzügig geschnittene Zimmer erstreckt. Auf einem Grundstück von ca. 504 m² bietet das Haus zudem ausreichend Außenfläche zur individuellen Nutzung. Ein zentrales Highlight der Immobilie ist die umfangreiche Kernsanierung des Obergeschosses, die im Jahr 2021 durchgeführt wurde. Hierbei wurden die Küche, die Badezimmer und die Bodenbeläge vollständig erneuert. Die Küche ist mit hochwertigen Materialien und Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Aktivitäten. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine moderne Gasheizung der Marke Buderus, welche 2021 durch die Installation von fünf Solarzellen ergänzt wurde. Zudem gibt es sowohl eine Zentralheizung als auch eine Fußbodenheizung, die Wärme gleichmäßig im Haus verteilt. Ebenfalls wurde 2023 ein Holzofen im großen Wohnbereich eingebaut. Die Immobilie verfügt über drei Außenparkplätze und ein Carport, was bequemes und sicheres Parken ermöglicht. Ein etwa 210 m² großer Nutzflächebereich bietet zusätzliche Flexibilität, etwa als Stauraum oder für gewerbliche Zwecke. Tatsächlich ist die Immobilie bereits mit einer Gewerbeeinheit ausgestattet, diese kann durch verschiedene separate Eingänge erreicht werden und ist somit abgetrennt vom Wohnbereich des Hauses. Zuletzt wurde diese als Getränke - und Blumen Markt genutzt mit der Möglichkeit auch vereinzelte Privatveranstaltungen dort stattfinden zu lassen. Im Kellergeschoss des Hauses, finden Sie ebenfalls genügend Platz vor, neben einem WC, dem Heizungsraum und einer Werkstatt verfügt diese Etage über zwei weitere Kellerräume. Einer der beiden hat einen Zugang zum Hof, welcher ebenfalls zum Haus gehört. Ein gepflegter Hof rundet das Angebot ab und bietet Platz für Freizeitaktivitäten im Freien oder als Rückzugsort an der frischen Luft. Bei Interesse an dieser ansprechend modernisierten Immobilie steht Ihnen die Möglichkeit zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Diese Immobilie vereint in optimaler Weise die Bedürfnisse nach Wohnkomfort, moderner Ausstattung und zusätzlichem Raumangebot.

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Ausstattung und Details

* Hochwertiger Vinylboden
* Solarzellen
* Carport
* Dreifach verglaste Fenster mit Fliegengitter
* Gas Heizung (Buderus)
* Gewerbeeinheit mit Gewerbeschein
* Sicherheitstür (Winkhaustür)
* Hof
* Holzofen
* ca. 210m² Nutzfläche

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Alles zum Standort

Abtsteinach liegt eingebettet von Wiesen und Wäldern auf sonniger Plateau-Lage und verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Grundschule, Kindergarten, Sportzentrum sowie Supermarkt. Von hier aus lassen sich herrliche Spaziergänge oder ausführliche Wanderungen im Odenwald unternehmen. Weinheim mit der zauberhaften Altstadt und dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés erreichen sie mit dem Pkw in ca. 15 Minuten. Das Weinheimer Schloss mit Schlosspark ist ein großer Publikums Magnet und weit über die Region bekannt und ein beliebtes Ausflugsziel für Jung und Alt. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A6 benötigt man nach Heidelberg und Mannheim von hier aus nur ca. 40 Minuten mit dem Pkw.

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 125.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24239585 - 69518 Abtsteinach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com