

Aufgepasst: Zwei Häuser, drei Wohnungen, ein Preis – und jede Menge Möglichkeiten in Babenhausen

Objekt: KI260143 • 64832 Babenhausen
696.000,00 Euro



Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 274 m ²
Nutzfläche	ca. 160 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 511 m ²
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Wohneinheiten	3
Baujahr	2000
Zustand	Renovierungsbedürftig
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung, Gasheizung
Etage(n)	2
Stellplätze	4 Freiplätze
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Teilweise
Whirlpool	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	offene Küche
Kaufpreis	696.000,00 Euro
Außen-Provision	2,98%, mindestens 4.165 Euro, Käuferprovision inkl. 19% MwSt.

Beschreibung

Aufgepasst: Hier erwerben Sie zwei Häuser auf einem gemeinsamen Grundstück von ca. 511 m² in Babenhausen – zu einem Gesamtpreis.

Zum Verkauf stehen:

- ein Zweifamilienhaus, Baujahr 1910 (Vorderhaus), mit zwei Wohnungen und ca. 150 m² Wohnfläche
- ein Einfamilienhaus, Baujahr 2000 (Hinterhaus), mit ca. 124 m² Wohnfläche und ausbaufähigem Dachgeschoss

Das Zweifamilienhaus ist einseitig an das Nachbarhaus angebaut. Das Hinterhaus ist mit einer Wand direkt an das Vorderhaus angebaut. Beide Häuser haben eine eigene Hausnummer, eine eigene Heizung und eine eigene Raumaufteilung.

Zusammen bieten beide Häuser ca. 274 m² Wohnfläche, ca. 160 m² Nutzfläche, drei Wohneinheiten und 4 Pkw-Stellplätze. Ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder Kapitalanlage – diese Kombination eröffnet viele Möglichkeiten.

Bitte beachten Sie: Objekttyp, Baujahr, Heizung, Fenster und Energieausweis in den Eckdaten beziehen sich auf das Einfamilienhaus von 2000. Alle Angaben zum Zweifamilienhaus finden Sie in dieser Beschreibung und in der Ausstattung.

EINFAMILIENHAUS, BAUJAHR 2000 (Hinterhaus)

Das Haus in Massivbauweise aus Hochlochziegeln ist innen fertiggestellt, beheizt und bewohnbar. Innen besteht Renovierungsbedarf, die Fassade ist noch nicht verputzt und nicht gedämmt.

- Wohnfläche ca. 124 m², Nutzfläche ca. 110 m² (inkl. Dachgeschoss)
- 4 Zimmer: Wohn-Essbereich und 3 Schlafzimmer
- teilunterkellert
- großes Dachgeschoss, für den Ausbau vorbereitet

ZWEIFAMILIENHAUS, BAUJAHR 1910 (Vorderhaus)

Teils Fachwerk-, teils Massivbauweise, heute sanierungsbedürftig.

- Wohnfläche ca. 150 m², Nutzfläche ca. 50 m² (Keller- und Abstellräume)
- zwei separate Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, jeweils mit Küche und Bad
- Ölheizung, erneuert 2011
- Außenwände gedämmt (1980)
- Dach erneuert inkl. Wärmedämmung (1960)
- Fenster von 1989
- Modernisierung Strom, Wasser, Abwasser (1977)

Ausstattung

EINFAMILIENHAUS (Baujahr 2000, Hinterhaus)

Untergeschoss: Heizungsraum, Wasch-/Kellerraum

Erdgeschoss: Wohn-Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Terrasse, Gäste-WC mit Fenster, Garderobe

Obergeschoss: Schlafzimmer mit Balkon, zwei Kinderzimmer, Bad mit Dusche, Whirlpool-Badewanne, WC und Bidet (mit Dachfenster), kleine Abstellnische

Dachgeschoss: sehr großer Raum (Grundmaß ca. 17,50 × 8,20 m) mit zwei großen Giebelfenstern, Ausbau vorbereitet, Heizung angeschlossen, Fertigstellung steht noch aus

- Gasheizung, Baujahr 2011, Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- zusätzlich Kaminofen (Holz), weiterer Betrieb wird derzeit mit dem Schornsteinfeger geklärt
- Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung, Rollläden teilweise elektrisch
- Böden: Fliesen und Laminat
- Starkstromanschluss (Drehstrom)
- Raumhöhen: Keller ca. 2,30 m, EG ca. 2,60 m, OG über 2,40 m

ZWEIFAMILIENHAUS (Baujahr 1910, Vorderhaus)

Untergeschoss: Kellerräume, Heizungsraum und Öltankraum

Erdgeschoss-Wohnung: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Abstell- bzw. Ankleidezimmer, Bad mit Dusche und Wanne, Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss-Wohnung: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, kleines Zimmer (z. B. als Ankleide), Bad mit Wanne, Balkon

- Ölheizung Baujahr 2011, Stahltanks (ca. 6.000 Liter)

- Fenster: zweifach verglaste Aluminiumfenster (1989), teilweise einfach verglaste Holzfenster (1976), mit Rollläden
- Böden: Fliesen, Laminat, teilweise Teppich
- beide Bäder ohne Fenster
- Raumhöhen: EG ca. 2,75 m, OG ca. 2,20 m

GRUNDSTÜCK

- Grundstück gesamt ca. 511 m² mit Garten
- 4 Pkw-Stellplätze (Freiplätze)

Lage

Babenhausen ist eine Stadt mit rund 17.800 Einwohnern im Landkreis Darmstadt-Dieburg, ca. 25 km südöstlich von Frankfurt am Main und ca. 14 km westlich von Aschaffenburg. Die historische Altstadt mit Schloss und gut erhaltener Stadtmauer prägt das Stadtbild.

Mit der Bahn ist Babenhausen sehr gut angebunden: Der Bahnhof Babenhausen (Hess) ist Knotenpunkt der Rhein-Main-Bahn und der Odenwaldbahn. Der RE 85 fährt direkt über Hanau nach Frankfurt Hauptbahnhof, die RB 75 verbindet Darmstadt und Aschaffenburg (werktags halbstündlich), die RB 86 fährt über Seligenstadt nach Hanau. Mit dem Auto erreichen Sie über die B 26 Darmstadt und Aschaffenburg.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind in Babenhausen vorhanden.

Sonstige Angaben

WICHTIG: ZWEI WOHNGEBÄUDE AUF EINEM GRUNDSTÜCK

Verkauft werden zwei aneinandergebaute Wohngebäude auf einem gemeinsamen Grundstück: ein Zweifamilienhaus (Baujahr 1910, Vorderhaus) und ein Einfamilienhaus (Baujahr 2000, Hinterhaus). Das Zweifamilienhaus ist zudem einseitig an das Nachbarhaus angebaut. Beide Häuser werden ausschließlich zusammen verkauft.

Die Eckdaten Objekttyp, Baujahr, Heizung, Fenster, Zustand und Energieausweis beziehen sich auf das Einfamilienhaus. Wohnfläche, Nutzfläche, Zimmeranzahl und Grundstück sind Gesamtwerte beider Häuser.

ENERGIEAUSWEIS EINFAMILIENHAUS

Verbrauchsausweis in Erstellung, Angaben folgen.

ENERGIEAUSWEIS ZWEIFAMILIENHAUS

Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 159,98 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse E, wesentlicher Energieträger Heizöl, Baujahr lt. Energieausweis 1910

Wasserversorgung: gemeinsamer Hausanschluss im Vorderhaus mit einem Hauptzähler und einem Zwischenzähler für das Hinterhaus.

Die Häuser werden derzeit geräumt. Weitere Bilder folgen.

Alle Angaben in diesem Exposee wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch kann das Vorhandensein von Fehlern nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sämtliche Informationen erfolgen daher ohne Gewähr; maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Gleiches gilt für Grundrisse und grafische Darstellungen, insbesondere bezüglich Maßangaben oder Möblierungsvorschlägen.

Kaufverhandlungen sind ausschließlich über den benannten Ansprechpartner der KIRANO-Immobilien zu führen. Kaufpreisänderungen bleiben vorbehalten.

Maklerprovision:

Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit der Beurkundung des notariellen Kaufvertrags. Der Immobilienmakler hat mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Provisionshöhe abgeschlossen.

Mehr über KIRANO-Immobilien finden Sie unter www.kirano-immobilien.de.

Sie erreichen uns unter 0170 2822 995.



Altbau



Neubau



Garten

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Kirano Warsakis

Franz-Groedel Str. 7
61231 Bad Nauheim

Mobil: 0170 2822 995

E-Mail: anzeige@kirano-immobilien.de

Web: <https://www.kirano-immobilien.de>



Rechtshinweis

Sämtliche Angaben in diesem Exposee sind nach bestem Wissen zusammengestellt und sind Vorabinformationen. Sie bilden den Stand zum Zeitpunkt der Exposee-Erstellung ab. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Angaben wie immer ohne Gewähr.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Mehr zu unseren AGB unter www.kirano.de/AGB.

Ihre nächsten Schritte:

1. Besichtigungstermin

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin, noch heute.

2. Reservierung

Gefällt Ihnen die Immobilie? Zögern Sie nicht und reservieren Sie sie für sich.

3. Finanzierungsbestätigung

Klären Sie in Ruhe die Finanzierung.

Auch hier können wir Sie unterstützen mit einer maßgeschneiderten Finanzierung

4. Notartermin

Zum Notartermin begleiten wir Sie, bis zur Schlüsselübergabe.

Wir lassen Sie nicht allein.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf!