

65479 Raunheim

Zweifamilienhaus gelegen an der Kleingartenanlage in Raunheim - mit Erbpacht



Kaufpreis
430.000 €

Wohnfläche
149,48 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

Tobias Avemaria
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	121,62 m ²
Wohnfläche	149,48 m ²
separate WCs	2
Zimmer	8
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	634 m ²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Erbpacht	76 €
Kaufpreis	430.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1967
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-04-21
Endenergiebedarf	216.20
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Öl
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Zweifamilienhaus gelegen an der Kleingartenanlage in Raunheim - mit Erbpacht

Lage-Beschreibung

Die Stadt Raunheim liegt im südhessischen Kreis Groß-Gerau im Rhein-Main-Gebiet etwa 20 km südwestlich von Frankfurt am Südufer des Mains. Sie grenzt im Nordosten an die Stadt Kelsterbach, im Osten direkt an den Frankfurter Flughafen, im Süden an die Stadt Rüsselsheim am Main sowie im Nordwesten an die Städte Flörsheim am Main und Hattersheim am Main.

.....
Online-ID:
XFVUSBFZ
.....

Objekt-Nr.:
12501
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Raunheim hat ca. 16.000 Einwohner und bietet ihren Bürgern vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Dazu gehören das Hallenbad, der Sportpark, die Turnhalle an der Pestalozzistraße und natürlich auch der Raunheimer Waldsee. Das Vereinsleben in Raunheim ist aktiv. Für nahezu jede Sport- und Freizeitaktivität können Sie sich in einem Raunheimer Verein engagieren.

In Raunheim gibt es eine Grundschule, die Pestalozzi-Schule mit Ganztagsbetreuung und zahlreichen Arbeitsgemeinschaften. Die Anne-Frank-Schule ist eine integrierte Gesamtschule, die ebenfalls Ganztagsbetreuung und zahlreiche Arbeitsgruppen anbietet. Weiterführende und berufsbildende Schulen gibt es zudem in der Nachbarstadt Rüsselsheim am Main sowie in Groß-Gerau.

Raunheim verfügt über sieben kommunale Kindergärten, darunter einen Waldkindergarten sowie zwei Kindergärten in evangelischer Trägerschaft. Die Stadt unterstützt Tagesmütterbetreuung und einen Verein, der Kleinkinderbetreuung anbietet.

Vom Stadtzentrum sind es etwa zwei Kilometer zur Anschlussstelle der A3 und etwa acht Kilometer zum Flughafen Frankfurt Main. Der öffentliche Personennahverkehr verbindet Raunheim durch die S-Bahn-Linien S8 und S9 mit den Nachbarstädten Mainz, Wiesbaden und Frankfurt am Main. Über die Linie 72 der LNVG, aus Bischofsheim und Rüsselsheim kommend, erreichen Sie das Terminal 1 des Frankfurter Flughafens.

Ausstattungs-Beschreibung

- drei bewohnte Ebenen EG, OG, KG
- eine Einbauküche im EG
- ein Tageslichtbad im EG
- jeweils ein zusätzliches Bad im OG und KG
- Waschraum im KG
- Haus- und Garagendach für Photovoltaik geeignet
- Garten mit Brunnen und Grünflächen-Innenhof
- Garage für z.B. Fahrräder und separate nahegelegene Garage
- voll vermietet (Erbpacht bis 2041)

Objektbeschreibung

Das 1967 massiv errichtete Wohnhaus befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage von Raunheim. Die Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept auf drei Ebenen sowie zahlreiche Modernisierungen. So wurden 2012 die Elektroinstallation, sämtliche Fenster sowie das Bad im Dachgeschoss erneuert. Das Dach erhielt eine Innensparrendämmung, ergänzt durch eine Ziegelklammerung im Jahr 2015. Technisch ist das Haus mit einer Viessmann-Ölheizung, zwei Kaminen sowie Glasfaser- und Telekomanschluss gut ausgestattet.

Das Grundstück wird über einen Erbbauvertrag der Evangelischen Paulusgemeinde Raunheim geführt. Die aktuelle Restlaufzeit beträgt ca. 15 Jahre bei einem monatlichen Erbbauzins von 76,00 €. Ein Verlängerungsangebot bis zum Jahr 2100 liegt bereits vor und beläuft sich auf 522,40 € monatlich, eine Rabattierung um 10 % für Mitglieder der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau ist derzeit möglich.

Das Erdgeschoss bietet mit ca. 93,59 m² den zentralen Wohnbereich mit Wohnzimmer, separatem Esszimmer, Küche inklusive Einbauküche sowie zwei Schlafzimmern. Ein Tageslichtbad und ein funktionaler Flur ergänzen diese Ebene, die zudem durch simple Umbauarbeiten Barrierefreiheit ermöglichen könnten.

Im Obergeschoss stehen ca. 55,98 m² mit weiterem Schlafzimmer, Essbereich, Bad und zusätzlichem Raum zur Verfügung. Das ausgebaute Untergeschoss erweitert das Angebot um ca. 95,3 m² Nutzfläche, welche aktuell ebenfalls als Wohnraum genutzt wird.

Der Außenbereich wurde 2010 mit Versickerungssteinen und neuer Briefkastenanlage modernisiert und verfügt über einen Gartenbrunnen. Das Immobilienangebot umfasst eine Garage am Haus sowie eine zusätzliche, ca. 35 m² große Einheit aus Garage und Stellplatz in unmittelbarer Nachbarschaft nur ca. 2 Gehminuten entfernt. Die gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet rundet dieses attraktive Angebot ab.

sonstige Angaben

Die Evangelische Kirche in Hessen und Nassau gewährt bei Erbbaurechtsverträgen Nachlässe für Kirchenmitglieder, um den Erbbauzins zu senken. Grundsätzlich gibt es eine Ermäßigung von 10 % auf den Zins, wenn mindestens ein Erbbauberechtigter evangelisch ist und das Gebäude selbst bewohnt. Die Ermäßigung erhöht sich auf insgesamt 20 %, wenn ein evangelisch getauftes Kind unter 18 Jahren im Haushalt lebt.

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Impressionen







