

**Vielseitig nutzbares Gewerbeanwesen
mit großzügigem repräsentativem
Wohnhaus**



Objekt-Nr. 30189

Verkauf: **1.950.000 €**

Telefon: 06151 26983

64331 Weiterstadt/OT
Hessen

Grundstücksfläche	1.553,00 m ²
Wohnfläche	260,00 m ²
Nutzfläche	875,00 m ²
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort

Zustand	Modernisiert
Gesamtfläche	1.135,00 m ²
Heizung	Zentralheizung
Raucher	Nein



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier präsentieren wir Ihnen eine einzigartige Gelegenheit: eine große Gewerbeeinheit + repräsentatives Wohnhaus auf ca. 1.553 m Grundstück.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage des Rhein-Main-Gebietes, in Weiterstadt-Schneppenhausen, mit guten Anbindungen an die Autobahnen A5, A67 und A661. Auch der Frankfurter Flughafen ist nur wenige Kilometer entfernt und genau wie die Städte Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt leicht erreichbar.

Die Gewerbeeinheit wurde zuletzt als modernes Sport- und Gesundheitszentrum genutzt und eignet sich perfekt für Events, Kulturvereine oder Konzepte aus Therapie, Rehabilitation und Training u.v.m. Diese hochwertige Gewerbeimmobilie wurde zuletzt 2018 renoviert und erstreckt sich über eine beeindruckende Nutz- und Trainingsfläche von ca. 875 m² und bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten.

Ein einladend gestalteter Empfang, Theke mit anschließender Gastküche sowie das integrierte Bistro laden Mitglieder und Besucher zu gesunden Snacks und Erfrischungen ein. Die angrenzenden Bereiche für Sauna, Massage und Bräunungsstudio, die allesamt liebevoll angelegt sind, bieten die ideale Möglichkeit zur Entspannung und Regeneration nach einem intensiven Training. Selbstverständlich sind ausreichend Sanitäreinrichtungen, Duschen sowie Umkleidekabinen vorhanden.

Pkw-Stellplätze vor und hinter dem Gebäude stehen ausreichend zur Verfügung.

Das repräsentative Wohnhaus wurde 2024 einer umfassenden Renovierung unterzogen und erstrahlt nun in neuem Glanz. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 260 m² präsentiert es eine ansprechende Split-Level-Bauweise, die den Wohnraum in verschiedene lichtdurchflutete Ebenen gliedert.

Der Wohnbereich im Basisgeschoss öffnet sich zur herrlich großen Sonnenterrasse und dem Garten, wodurch eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich geschaffen wird. Insgesamt verfügt das Haus über 8 geschmackvolle Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Für den Komfort stehen 4 moderne Badezimmer zur Verfügung, die mit hochwertigen Armaturen und stilvoller Ausstattung punkten. Zusätzlich gibt es ein separates WC.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich eine attraktive Einliegerwohnung, die über einen eigenen Eingang zugänglich ist und zurzeit an den Hausmeister vermietet ist. Ein weiterer, ca. 40 m² großer, Raum im Untergeschoss verfügt über ein eigenes Duschbad und bietet sich für verschiedenste Zwecke an, sei es als Gästezimmer, Fitness- oder Hobbyraum. Der separate Zugang von außen gewährleistet dabei eine unabhängige Nutzung und ermöglicht eine vielseitige Gestaltungsmöglichkeit.

Investieren Sie in die Zukunft: Die letzte Renovierung im Jahr 2018 (Gewerbe) bzw. 2024 (Wohnhaus) stellt sicher, dass die Immobilie den modernsten Standards entspricht und bereit ist, den steigenden Ansprüchen gerecht zu werden.

Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um dieses attraktive Angebot nicht zu verpassen.

Sonstiges

Schulen:

Albrecht-Dürer-Schule ☒ Gesamtschule ☒ ST Weiterstadt

Astrid-Lindgren-Schule ☒ Grundschule ☒ ST Braunshardt

Carl-Ulrich-Schule ☒ Grundschule ☒ ST Weiterstadt

Hessenwaldschule ☒ Gesamtschule ☒ ST Gräfenhausen

Peter-Petersen-Schule ☒ Schule für Lernhilfe ☒ ST Weiterstadt

Schloss-Schule-Gräfenhausen ☒ Grundschule ☒ ST Gräfenhausen

Wilhelm-Busch-Schule ☒ Grundschule ☒ ST Schneppenhausen

Weiterstadt hat 17 Kindertageseinrichtungen. Acht Stück sind im Stadtteil Weiterstadt, drei in Braunshardt, ebenfalls drei in Gräfenhausen, zwei in Schneppenhausen und eine im Stadtteil Riedbahn.

Durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet können von Weiterstadt aus eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten angesteuert werden. Der Odenwald liegt in Sichtweite, der Kühkopf (Hessens größtes Naturschutzgebiet) ist mit dem Fahrrad erreichbar. Auch das direkte Wohnumfeld bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Steinrodsee ist ein naturnahes Erholungsgebiet, am Braunshardter Tännchen stehen Grillhütte, Minigolf und Waldspielplatz zur Verfügung. Attraktives Hallenbad und zahlreiche Vereine in Weiterstadt und unliegenden Stadtteilen.

In Weiterstadt eine ausgezeichnete Infrastruktur. Eine große Anzahl von Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien und diversen landwirtschaftlichen Selbstvermarktern. Apotheken, Mediziner und Zahnärzte in allen Ortsteilen. Im Umkreis von zehn Kilometern mehrere Krankenhäuser. Das Berufsbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Rhein-Main befindet sich ebenfalls in Weiterstadt.

Die Firma SCHÄFER & PARTNER Immobilien GmbH haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem/den Eigentümer/n des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus. Durch Kopiervorgänge und Anpassungen an Seitengrößen können Pläne vom Maßstab abweichen.

. Info zum Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

Lage

Schneppenhausen ist einer von vier Stadtteilen der Stadt Weiterstadt in Hessen.

Die Stadt Weiterstadt ist unterteilt in fünf Stadtteile: Stadtteil Weiterstadt, Braunshardt, Schneppenhausen, Gräfenhausen und Riedbahn.

Schneppenhausen liegt etwa acht Kilometer nordwestlich von Darmstadt. Im Norden liegt die Stadt Mörfelden (Kreis Groß-Gerau), im Osten der Stadtteil Gräfenhausen, im Süden Weiterstadt und im Westen der Ortsteil Worfelden der Gemeinde Büttelborn (Kreis Groß-Gerau).

Weiterstadt liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A 5 sowie an der Bundesstraße B42. Ein Haltepunkt der Main-Rhein-Bahn (Wiesbaden-Darmstadt-Aschaffenburg) liegt am nordwestlichen Rand von Weiterstadt. Auch Braunshardt ist durch diesen Bahnhof erschlossen. Außerdem existieren (Schnell-) Busverbindungen nach Darmstadt, Erzhausen und Groß-Gerau durch die Buslinien 5506, 5513 und 5515.

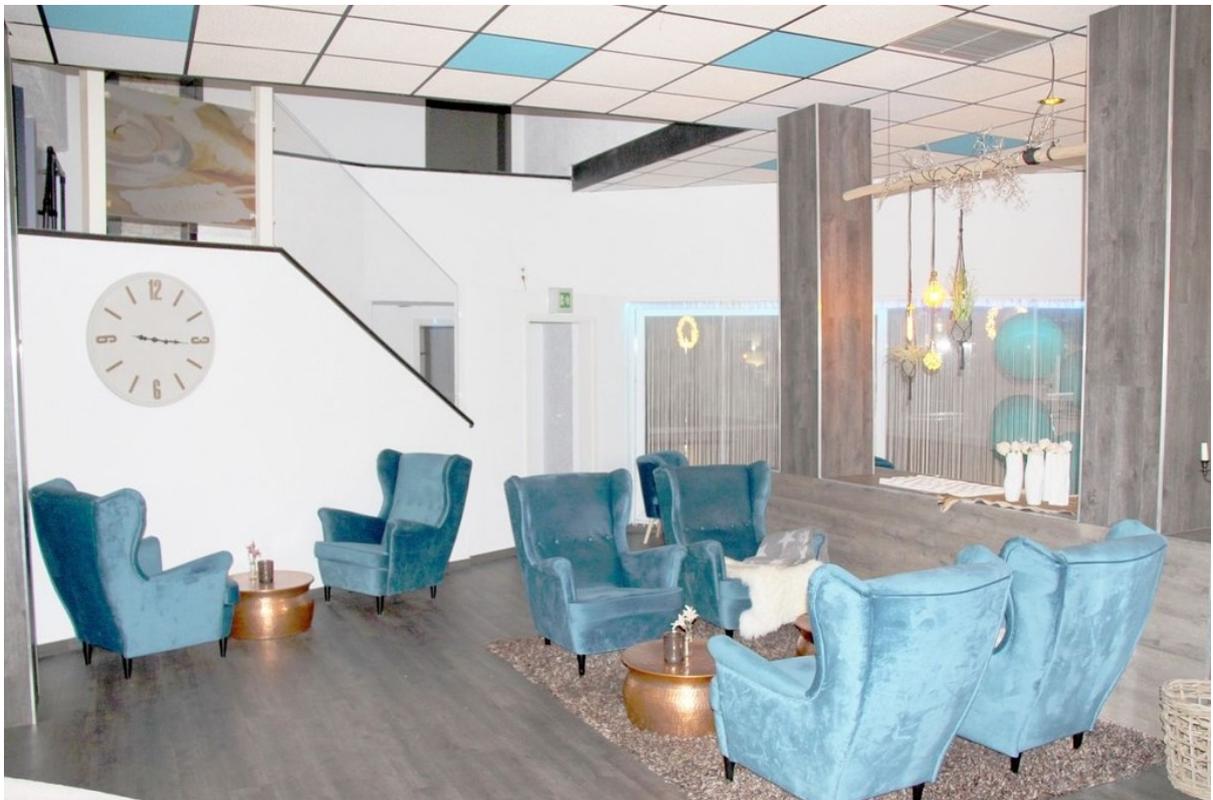
Courtage

5,95% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Exposé - Galerie



Theke

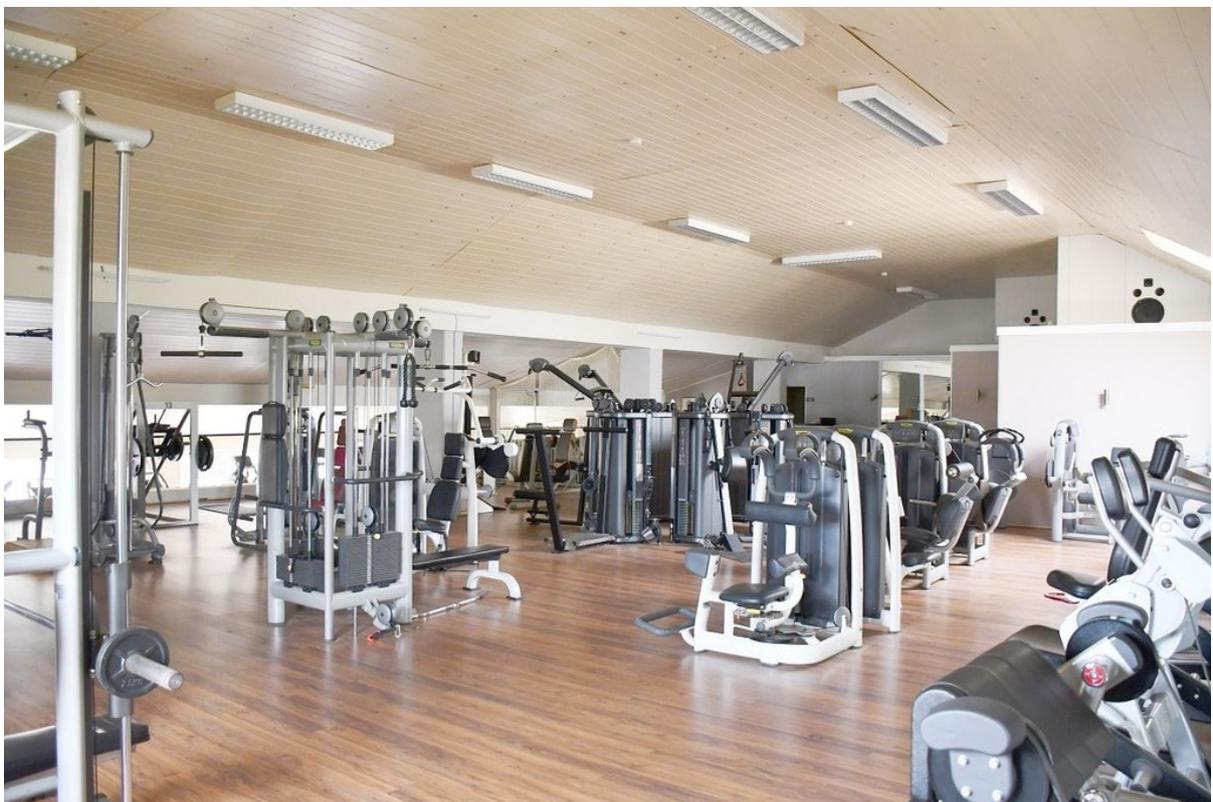


Lounge

Exposé - Galerie



Trainingsbereich



Trainingsbereich

Exposé - Galerie



Trainingsbereich



Umkleide

Exposé - Galerie



Umkleide



Sanitärbereich

Exposé - Galerie



Sauna



Wohnhaus Vorderansicht

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Terrassenzugang



große Sonnenterrasse

Exposé - Galerie



Garten



Hausansicht Gartenseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blickrichtung Küche



großer Küchen-/Essbereich

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Zimmer mit Bad

Exposé - Galerie



modernes Tageslichtbad



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



großes Zimmer...

Exposé - Galerie



... optional Küche



modernes Tageslichtbad

Exposé - Galerie



vielseitig nutzbarer Raum Unte



Kauf- und Verkaufsberatung
Kirchstraße 1 / Ecke Ludwigstraße
64283 Darmstadt
Telefon 0 6151/2 69 83
Telefax 0 6151/2 30 65
Internet: www.schaeferundpartner.de
E-Mail: info@schaeferundpartner.de



Mitglied im
Immobilienverband Deutschland e.V.



GERNOT LÖWENSTEIN

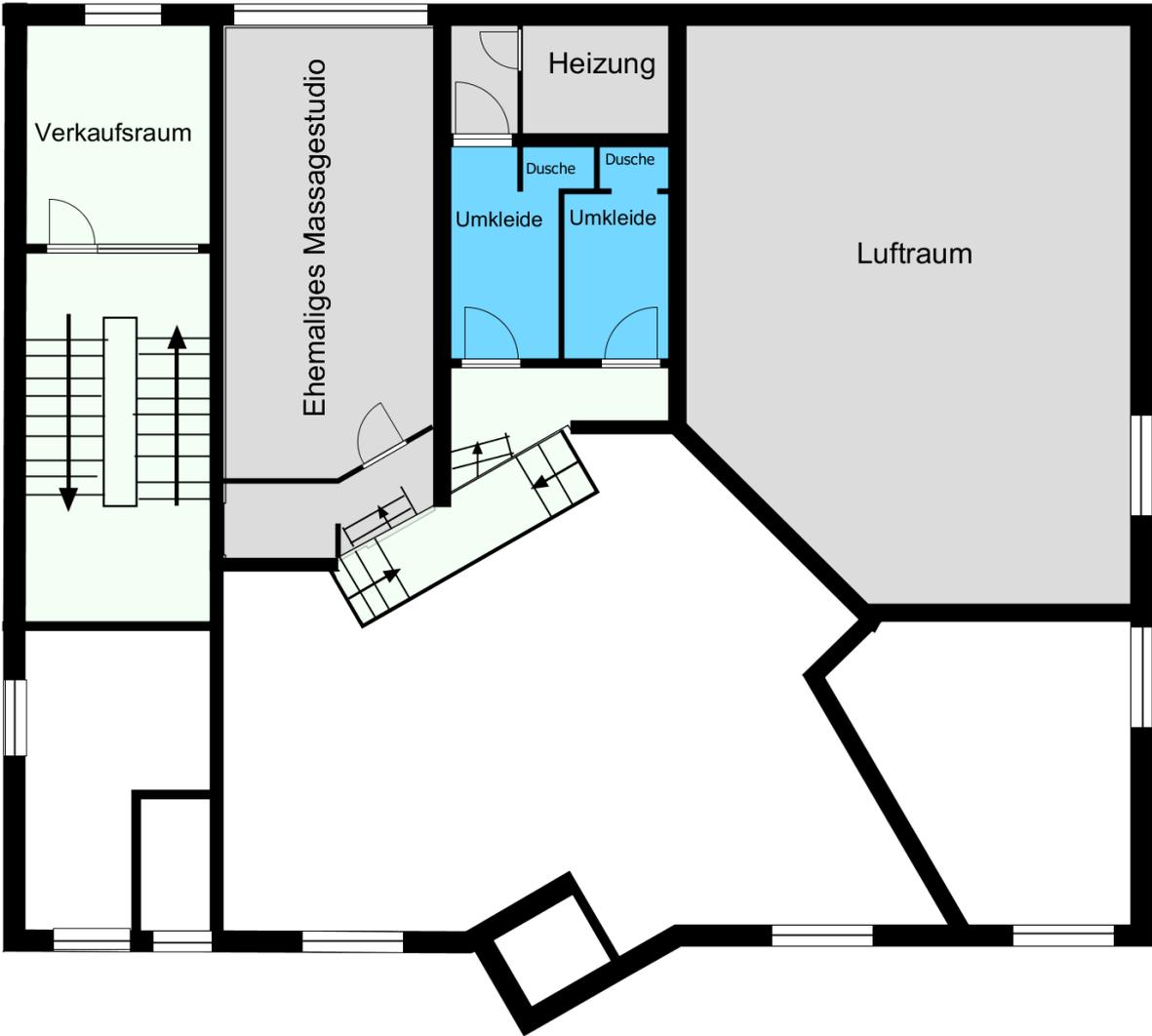
Exposé - Anhänge

1. Grundrisse Gewerbeeinheit
2. Grundrisse Wohnhaus

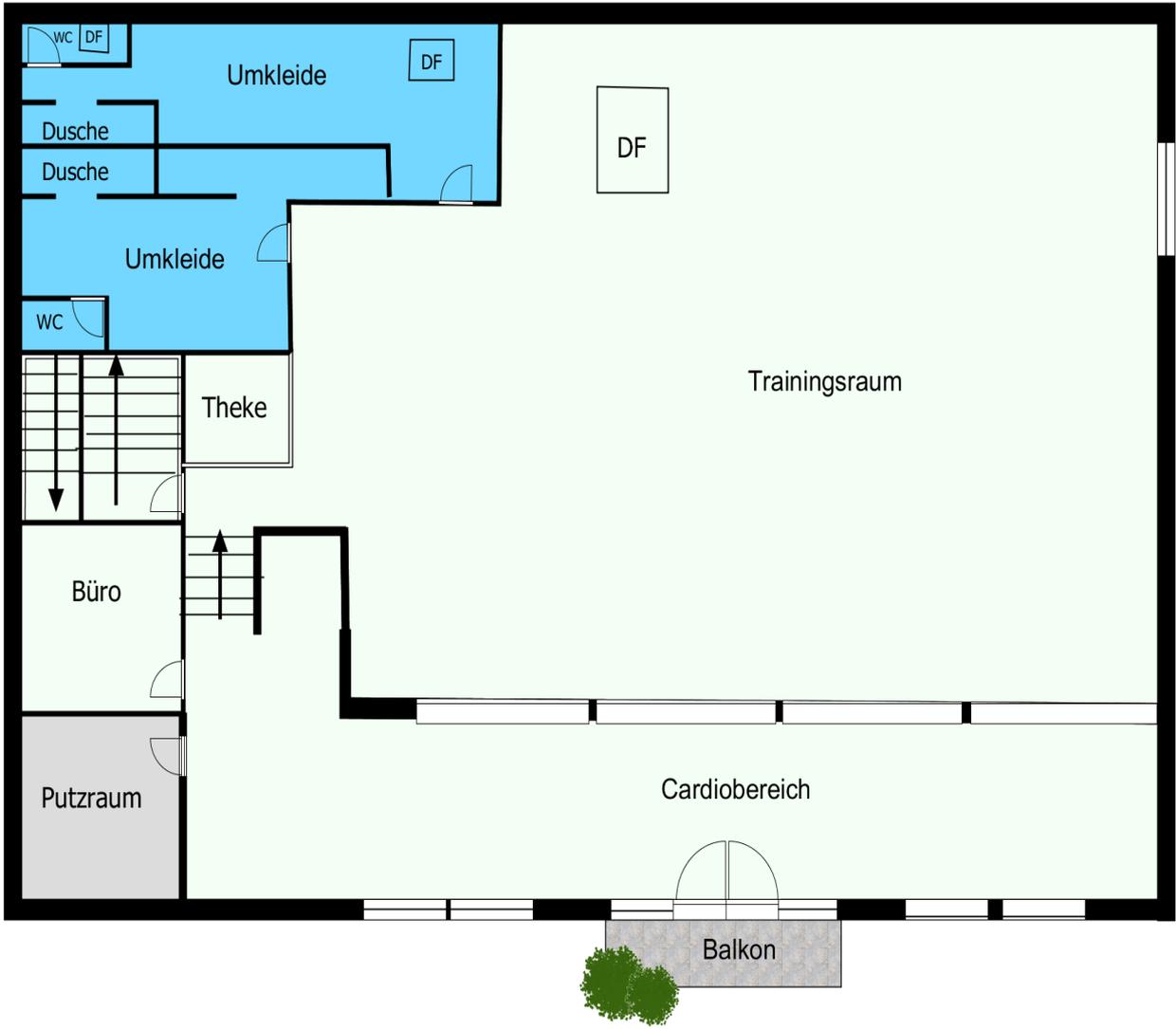
ERDGESCHOSS



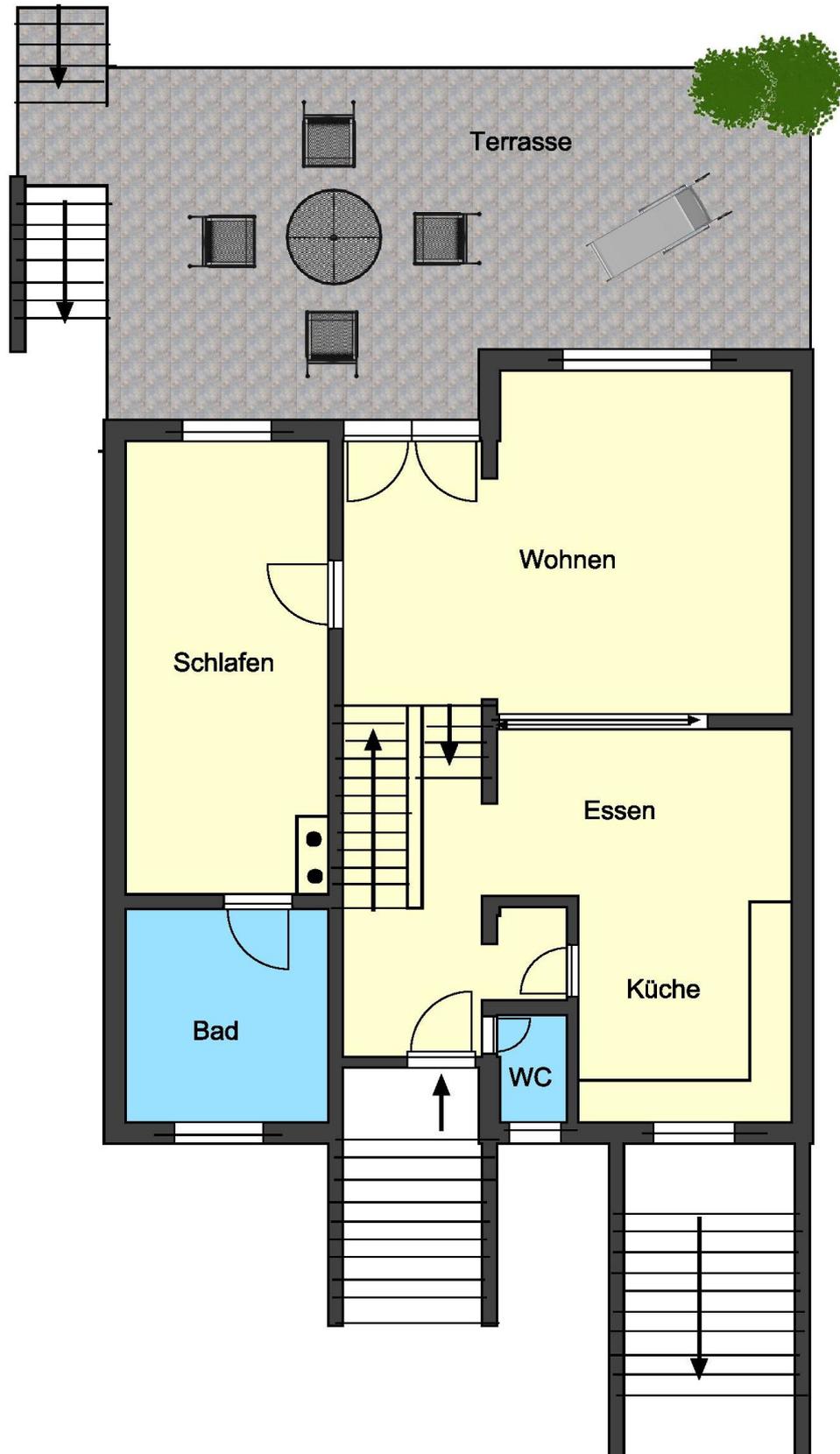
ZWISCHENGESCHOSS



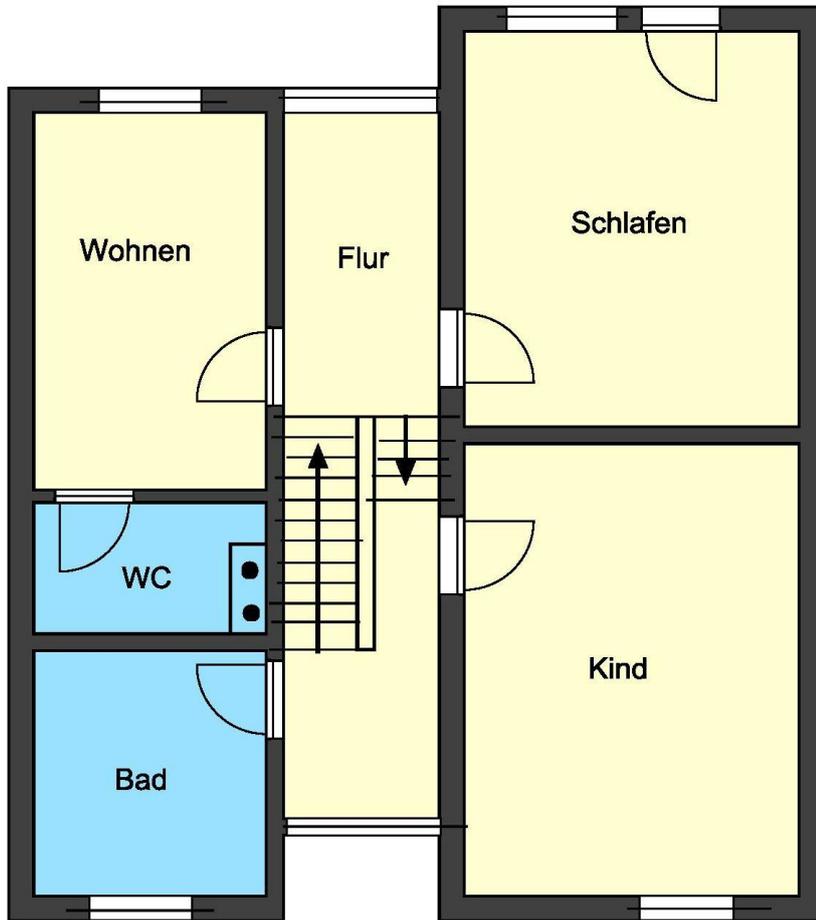
OBERGESCHOSS



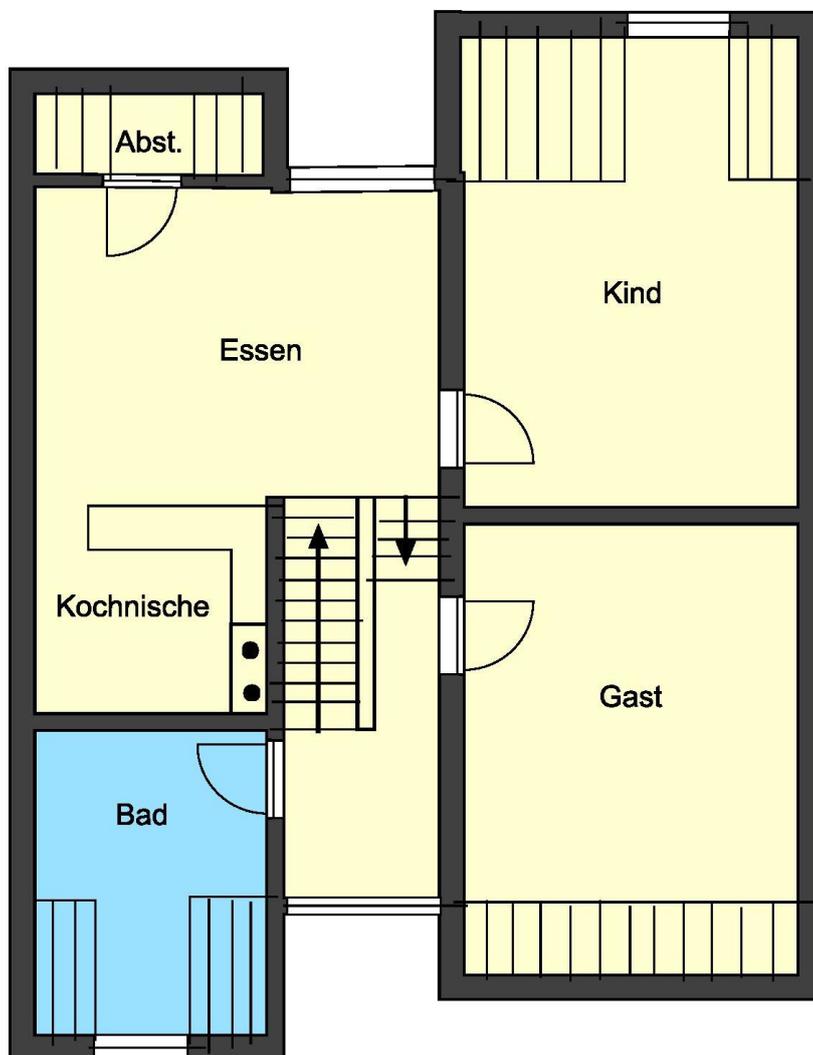
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2.OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

