

Exposé

Einfamilienhaus in Rümmelsheim

**Renovierungsbedürftiges Haus mit Garten - Ihre Chance
auf ein erschwingliches Eigenheim**



Objekt-Nr. OM-320564

Einfamilienhaus

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
Leon Gutenberger

Burg-Layer-Str. 5
55452 Rümmelsheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1880	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	370,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	114,00 m ²	Badezimmer	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein Eigenheim zu einem erschwinglichen Preis zu erwerben und es nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten. Mit etwas handwerklichem Geschick können Sie hier ein wahres Schmuckstück schaffen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Rümmelsheim und bietet auf ca. 114 m² Wohnfläche genügend Platz für Ihre Familie. Auf dem großzügigen Grundstück von 370 m² haben Sie außerdem viele Möglichkeiten zur Entfaltung – sei es für einen schönen Garten oder eine Terrasse zum Entspannen.

Highlights:

Ein echtes Highlight des Hauses ist die vorhandene Sauna, die Ihnen nach einer Modernisierung entspannte Stunden und Wellness-Momente in den eigenen vier Wänden bietet.

Insgesamt 5 Zimmer, ideal für Familien.

Großzügiges Grundstück mit viel Potenzial.

Attraktiver Kaufpreis, der viel Spielraum für Sanierungsmaßnahmen lässt.

Ruhige und familienfreundliche Lage in Rümmelsheim.

Das Haus bietet Ihnen eine solide Basis für Ihre Renovierungspläne. Es ist sanierungsbedürftig, aber genau das gibt Ihnen die Freiheit, Ihre kreativen Ideen umzusetzen und alles nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Nutzen Sie diese einmalige Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Dieses sanierungsbedürftige Handwerkerhaus bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre eigenen Ideen zu verwirklichen und ein gemütliches Zuhause nach Ihren Wünschen zu gestalten. Trotz des Sanierungsbedarfs verfügt das Haus bereits über einige attraktive Ausstattungsmerkmale, die es besonders machen.

Besonderheiten:

Sauna: Ein echtes Highlight des Hauses ist die vorhandene Sauna, die Ihnen nach einer Modernisierung entspannte Stunden und Wellness-Momente in den eigenen vier Wänden bietet.

Große Terrasse mit Gartenblick: Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Sie bietet Ihnen einen direkten Blick in den Garten und eignet sich perfekt für gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

Geräumiger Garten: Der Garten bietet viel Platz für kreative Gartenideen, vom Blumenbeet bis hin zum Gemüseanbau. Auch für Kinder und Haustiere gibt es genügend Freiraum.

Insgesamt bietet dieses Haus Ihnen eine solide Basis, die Sie mit handwerklichem Geschick und Kreativität in ein echtes Traumhaus verwandeln können.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in Rümmelsheim, einer idyllischen und ruhigen Gemeinde im Herzen von Rheinland-Pfalz. Trotz der ländlichen Atmosphäre ist Rümmelsheim verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Autobahn A61 ist in wenigen Minuten erreichbar und

verbindet Sie schnell mit den Städten Mainz, Wiesbaden und Koblenz, was sowohl für Pendler als auch für Reisende optimal ist. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, mit regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Rümmelsheim selbst besticht durch seine schöne Landschaft, geprägt von Weinbergen und grünen Hügeln. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen, die das Leben hier besonders familienfreundlich gestalten. Zudem bietet die Region zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege, die Naturfreunden und Sportbegeisterten zugutekommen.

Die Nähe zur Nahe-Region und dem Rheintal eröffnet Ihnen eine wunderschöne Umgebung, in der sich das Leben genießen lässt. Trotz der ruhigen Lage müssen Sie auf keine Annehmlichkeiten verzichten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	366,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



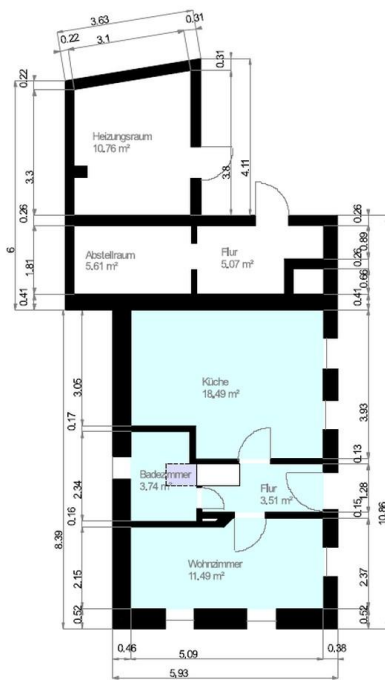
Exposé - Galerie



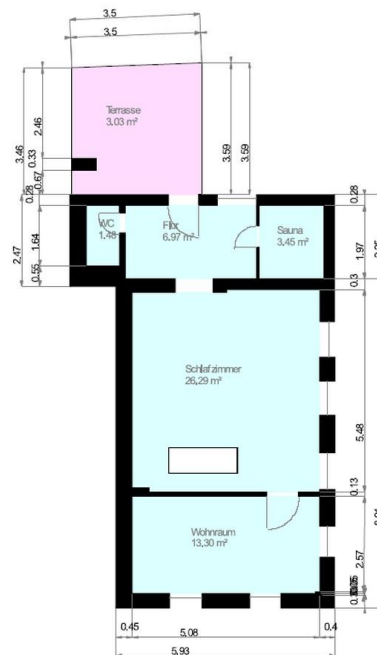
Exposé - Galerie



EG: Grundriss

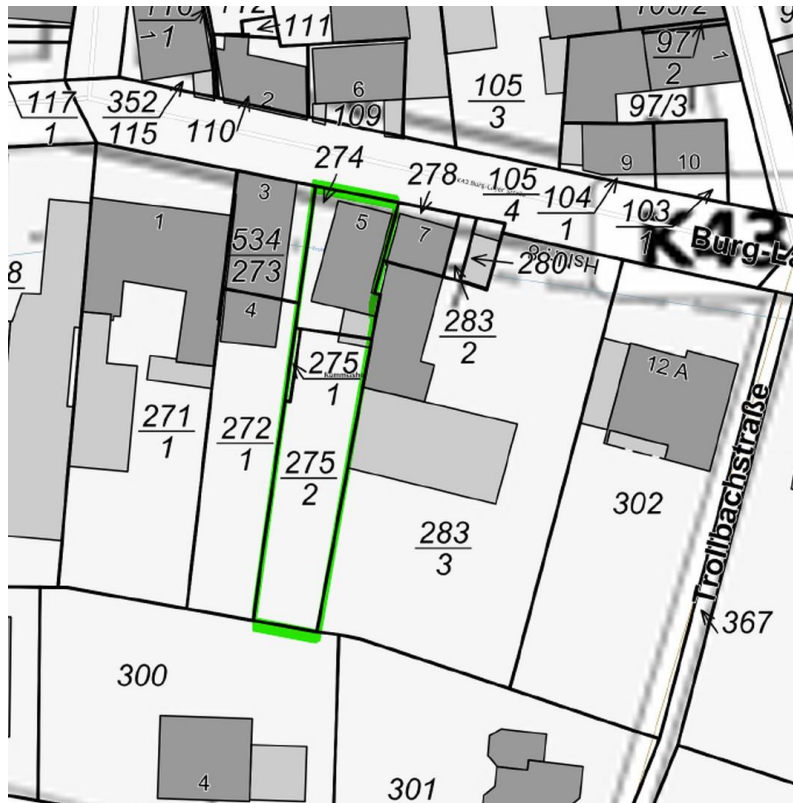
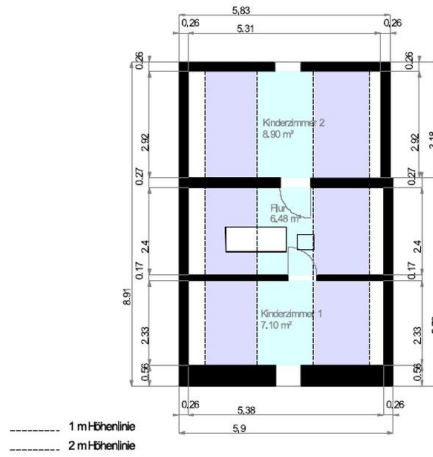


OG: Grundriss



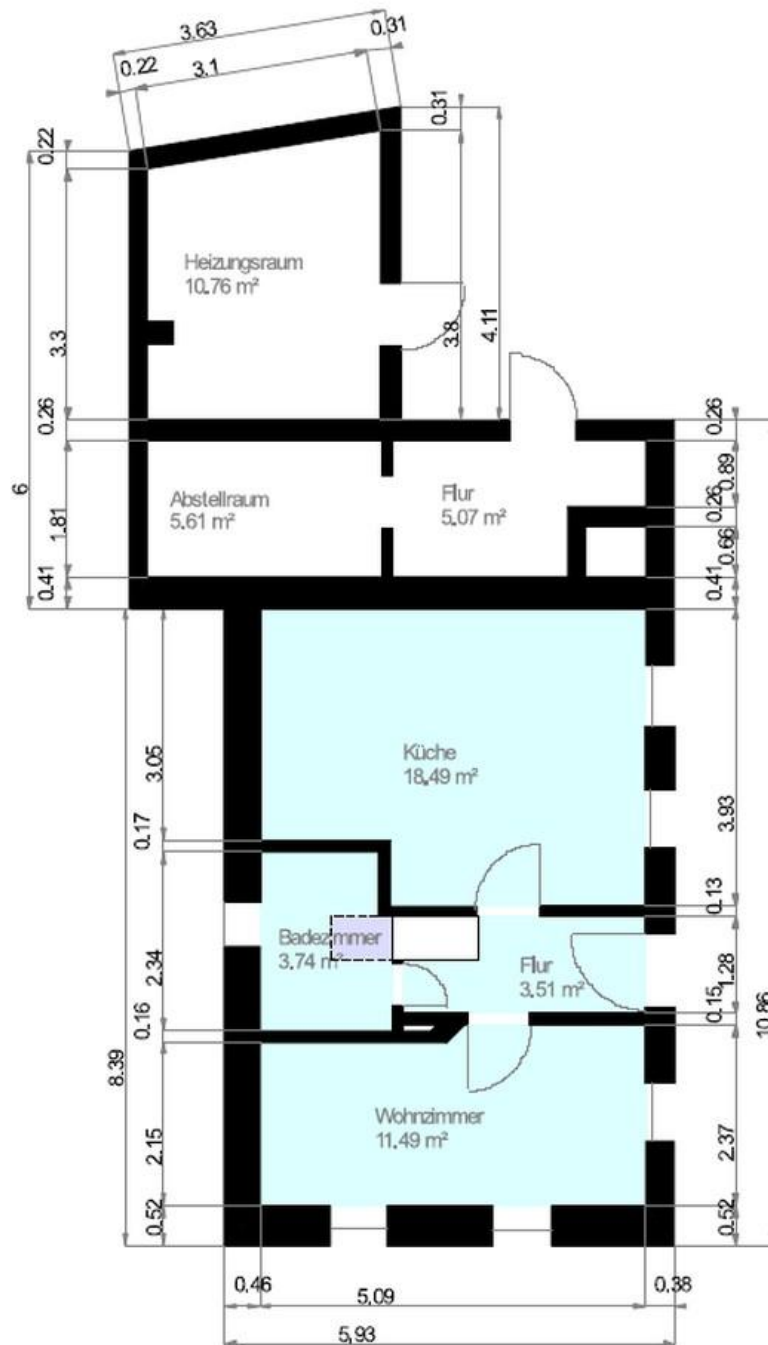
Exposé - Galerie

DG: Grundriss



Exposé - Grundrisse

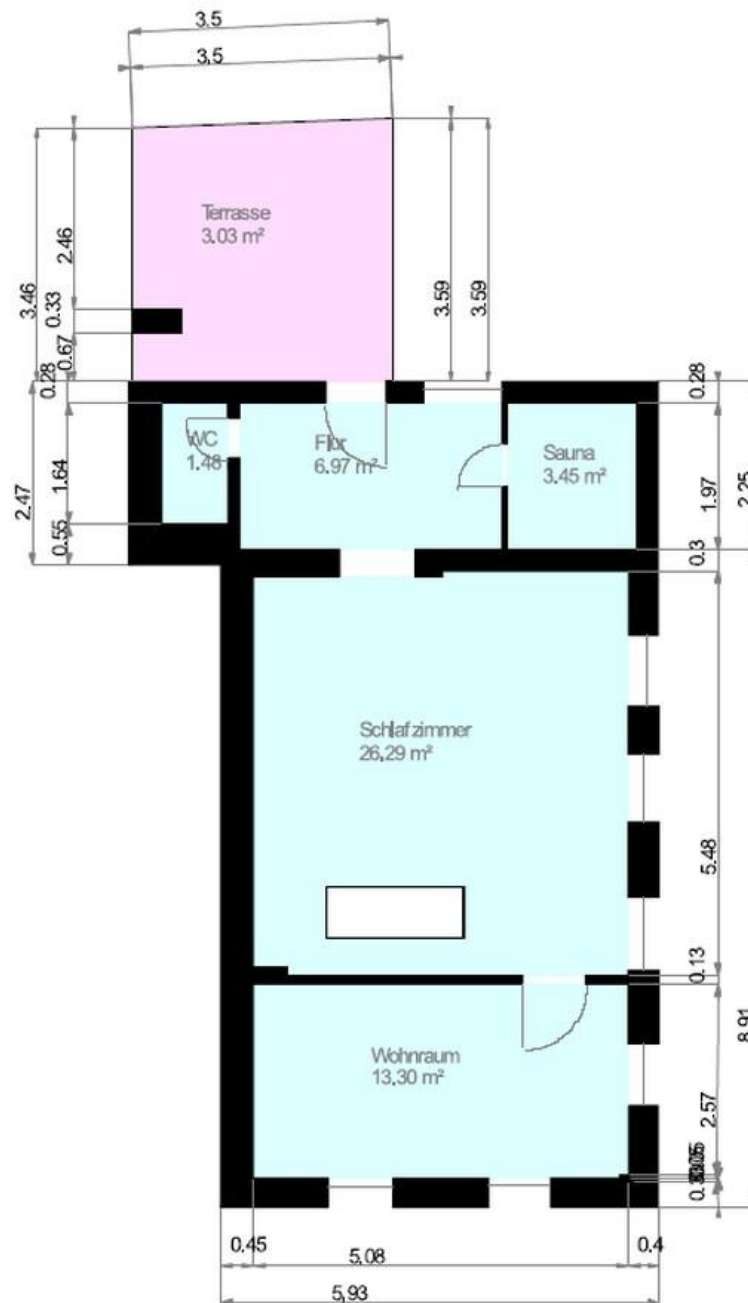
EG: Grundriss



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

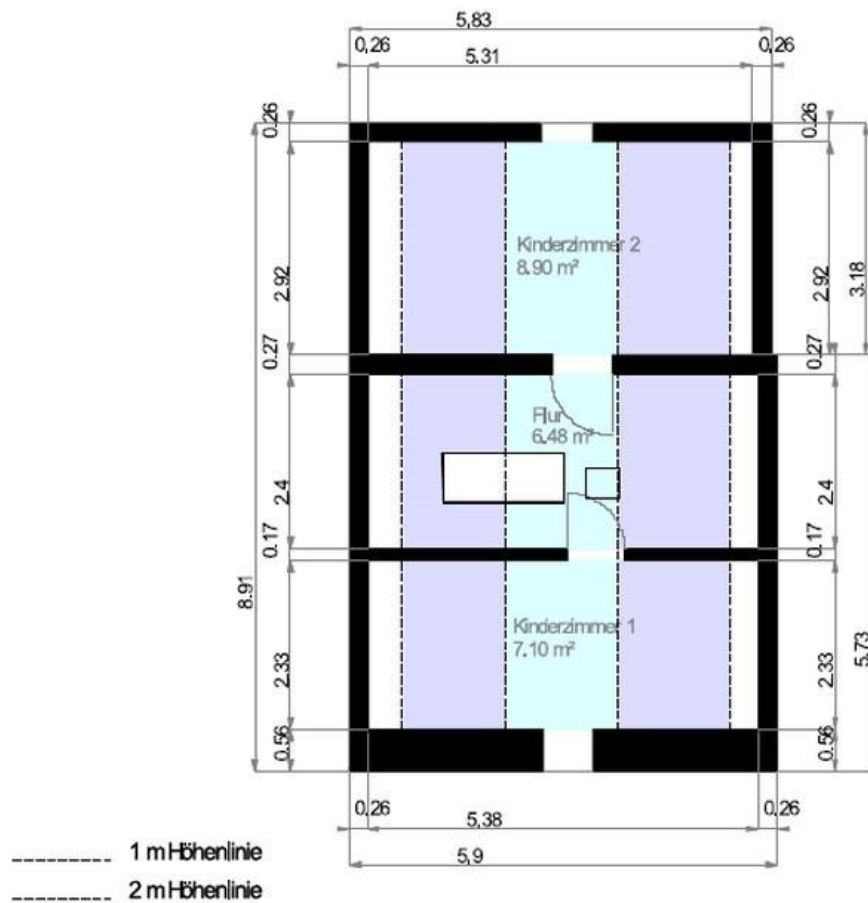
OG: Grundriss



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

DG: Grundriss



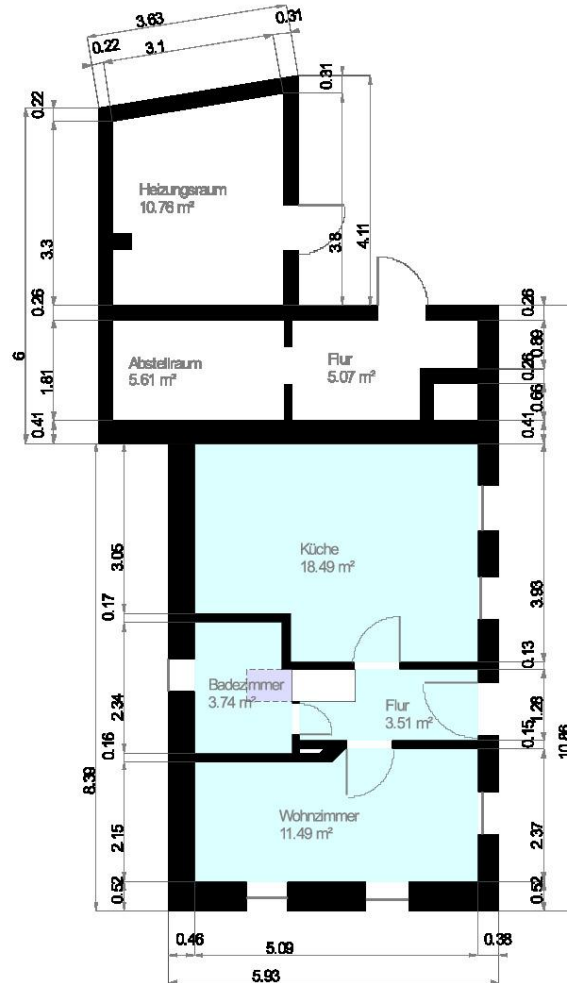
Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

Objekt: Burg-Layer-Straße 5 - 55452 Rümmelsheim



EG: Grundriss



----- 2 m Höhenlinie



Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%



Auftrag erstellt am 03.09.2009
 Auftrag erstellt durch Nico K...
 Unterschrift: ...

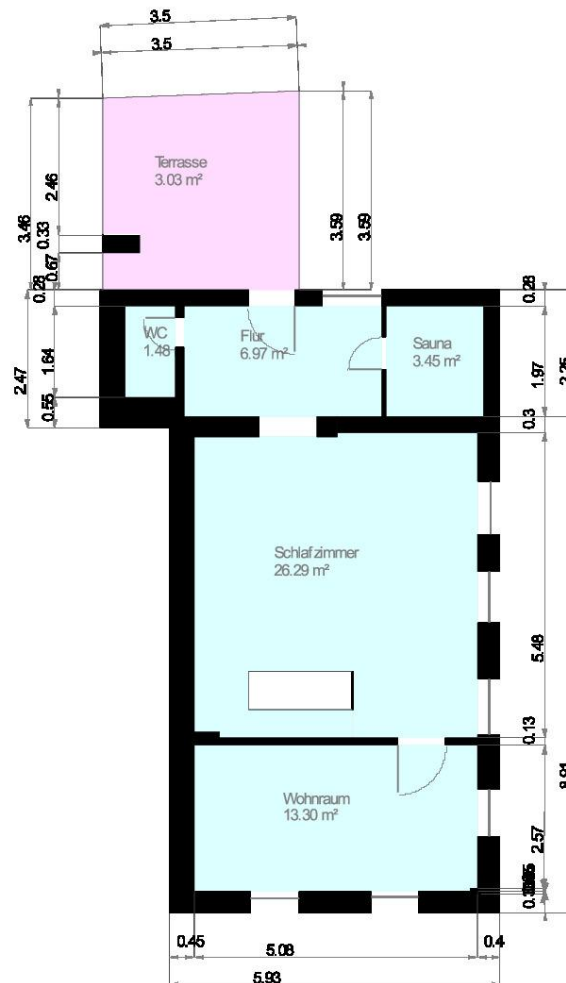


Exposé - Grundrisse

Objekt: Burg-Layer-Straße 5 - 55452 Rümmelsheim



OG: Grundriss



Maßstab 1:100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%



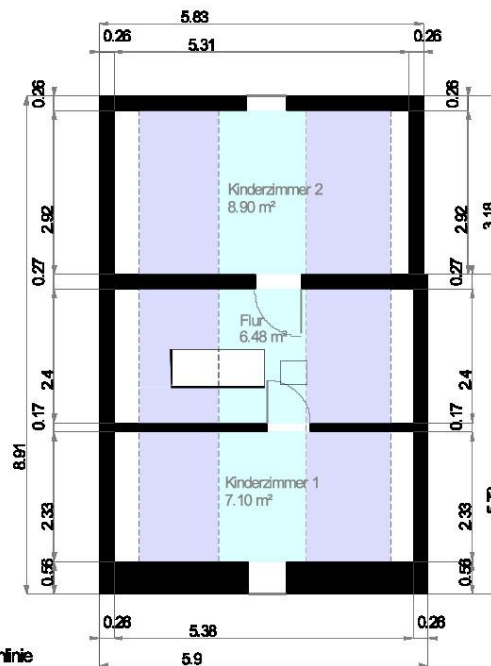
Auftrag erstellt am 03.03.2016
Auftrag erstellt durch Nico K...
Unterschrift: ...
Immobilienbesucher.de
Maklerfirma nach
WoFIV & DIN277
Zertifiziert

Exposé - Grundrisse

Objekt: Burg-Layer-Straße 5 - 55452 Rümmelsheim



DG: Grundriss



----- 1 m-Höheinie
----- 2 m-Höheinie



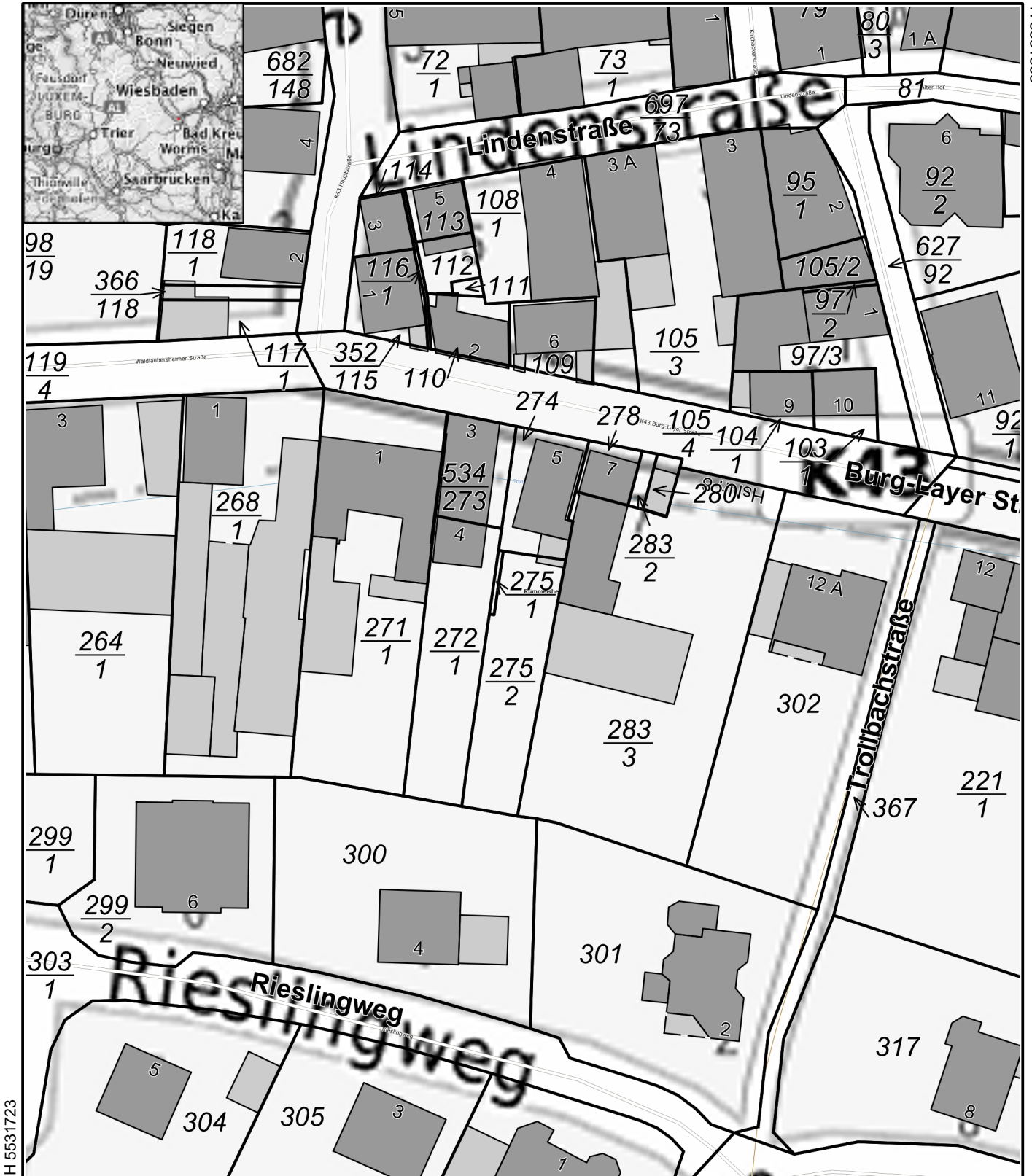
Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%



Auftrag erstellt am 03.09.2016
Auftrag erstellt durch Nico
Unterschrift:
Kontaktnummer nach
WoFIV & DIN277
Zertifiziert

Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Wohnflächenberechnung
3. Gebäudeansichten



H 5531723

R 418148

Datum: 21.10.2024

Maßstab: 1 : 683

Notiz



Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
EG					
1	W	Wohnzimmer		5,09 m x 2,15 m + (2,62 m + 2,37 m) / 2 x 0,22 m	11,49 m ²
2	W	Flur		3,19 m x 0,70 m + 2,20 m x 0,58 m	3,51 m ²
3	W	Badezimmer	1,76 m x 0,92 m + 1,58 m x 0,58 m + 0,18 m x 0,36 m + 0,18 m x 0,22 m + 1,58 m x 0,84 m = 3,97 m ²	1,76 m x 0,92 m + 0,94 m x 0,59 m + 1,58 m x 0,84 m = 3,50 m ²	3,74 m ²
				3,50 m ² + (3,97 m ² - 3,50 m ²) * 0,5 =	
4	W	Küche		3,37 m x 0,88 m + 5,09 m x 3,05 m	18,49 m ²
5	N	Flur		2,29 m x 0,92 m + 3,33 m x 0,89 m	5,07 m ²
6	N	Abstellraum		3,10 m x 1,81 m	5,61 m ²
7	N	Heizungsraum		3,06 m x 0,99 m + 2,73 m x 0,30 m + 3,06 m x 2,01 m + 3,06 m x 0,50 m / 2	10,76 m ²
Summe Wohnfläche EG					37,23 m²
Summe Nutzfläche EG					21,44 m²
OG					
8	W	Wohnraum		4,93 m x 0,05 m + 5,08 m x 2,57 m	13,30 m ²
9	W	Sauna		1,75 m x 1,97 m	3,45 m ²
10	W	WC		0,90 m x 1,64 m	1,48 m ²
11	W	Terrasse*		3,50 m x 0,67 m + 2,84 m x 0,34 m + 0,66 m x 2,45 m + 2,84 m x 2,45 m + 3,50 m x 0,13 m / 2	3,03 m ²
12	W	Flur		3,54 m x 1,97 m	6,97 m ²
13	W	Schlafzimmer		4,63 m x 0,10 m + 5,08 m x 0,40 m + 0,96 m x 0,69 m + 2,24 m x 0,69 m + 5,08 m x 4,21 m + 2,51 m x 0,08 m	26,29 m ²
Summe Wohnfläche OG					54,52 m²
Summe Nutzfläche OG					0,00 m²

Objekt: Burg-Layer-Straße 5 - 55452 Rümmelsheim

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
DG					
14	W	Kinderzimmer 1	4.54 m x 2.33 m = 10,58 m ²	+ 1.55 m x 2.33 m = 3,61 m ²	
				$3,61 \text{ m}^2 + (10,58 \text{ m}^2 - 3,61 \text{ m}^2) * 0,5 =$	7.10 m ²
15	W	Kinderzimmer 2	4.54 m x 2.92 m = 13,26 m ²	+ 1.55 m x 2.92 m = 4,53 m ²	
				$4,53 \text{ m}^2 + (13,26 \text{ m}^2 - 4,53 \text{ m}^2) * 0,5 =$	8,90 m ²
16	W	Flur	2.26 m x 0.64 m + 2.28 m x 0.64 m + (0.60 m + 0.58 m) / 2 x 0.67 m + 2.28 m x 0.67 m + 4.54 m x 1.09 m = 9.78 m ²	1.55 m x 0.64 m + 0.73 m x 0.67 m + 1.55 m x 1.09 m = 3.17 m ²	
				$3,17 \text{ m}^2 + (9,78 \text{ m}^2 - 3,17 \text{ m}^2) * 0,5 =$	6.48 m ²
Summe Wohnfläche DG					22.48 m²
Summe Nutzfläche DG					0.00 m²
Summe Wohnfläche					114.23 m²
Summe Nutzfläche					21.44 m²

voll berechnet werden:

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von Mindestens 2,00 m, Fenster und offene Wandnischen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind, Erker und Wandschränke, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m² haben und Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.

zu Hälfte berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m.

nicht berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte
berechnet werden:

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergarten unbeheizt

W Wohnfläche
G Gewerbefläche
N Nutzfläche
V Verkehrsfläche

Berechnung BGF und BRI nach DIN 277

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage vom örtlichen Aufmaß

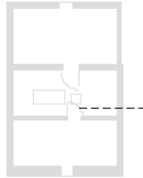
BGF

Nr.	Geschoss	Flächenberechnung	Fläche m²
1	DG	5.90 x 5.74	52.41
		5.83 x 3.18	
2	OG	5.93 x 3.34	69.38
		5.93 x 5.34	
		7.19 x 0.23	
		7.19 x 2.26	
		5.93 x 8.39	
3	EG	7.19 x 2.48	81.26
		3.58 x 3.53	
		3.58 x 0.58 / 2	
Summe BGF			203.05 m²

BRI

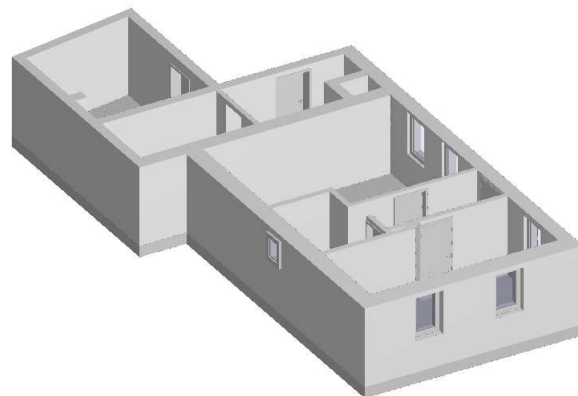
Nr.	Geschoss	Fläche Geschoß [m²]	Fläche Dachschräge [m²]	Höhe Geschoß [m]	mittlere Höhe Dachschräge [m]	Faktor	Volumen [m³]
1	DG	52.41		2.81		1.00	147.27
			26.25	2.81		-0.99	-73.01
			26.25		2.26	1.00	59.33
			26.15	2.81		-0.99	-72.74
			26.15		2.28	1.00	59.62
2	OG	69.38		2.77		1.00	192.18
			8.28	2.77		-0.99	-22.70
			8.28		2.93	1.00	24.26
3	EG	81.26		2.43		1.00	197.46
Summe BRI							510.16 m³

Schnittdarstellung



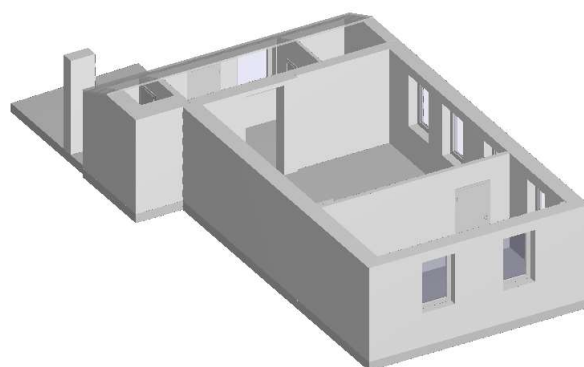
Objekt: Burg-Layer-Straße 5 - 55452 Rümmelsheim

EG: 3D Darstellung



Objekt: Burg-Layer-Straße 5 - 55452 Rümmelsheim

OG: 3D Darstellung



Objekt: Burg-Layer-Straße 5 - 55452 Rümmelsheim

DG: 3D Darstellung

