



**„Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim“**  
**Bürogebäude mit Umnutzungspotenzial in Weckesheim**  
Objektnummer: 32429



|             |                        |         |                          |
|-------------|------------------------|---------|--------------------------|
| Ort         | Weckesheim             | Baujahr | 2001                     |
| Areal       | ca. 408 m <sup>2</sup> | Heizung | Gas-Heizung              |
| Nutzfläche  | ca. 95 m <sup>2</sup>  | Fenster | Kunststoffdoppelverglast |
| Stellplätze | 5                      | Frei ab | Nach Vereinbarung        |

Extras

- Fußbodenheizung • elektrische Jalousien • Netzwerkverkabelung
- Videoüberwachungsanlage • Einbauküche • PKW Stellplätze
- Bahn- und Bushaltestelle fußläufig erreichbar

#### EnEV 2014

V: Strom 61,8 / Wärme 127,2 kWh /(m<sup>2</sup>\*a)/  
Flüssiggas / 2001

#### Kaufpreis

€ 245.000,00

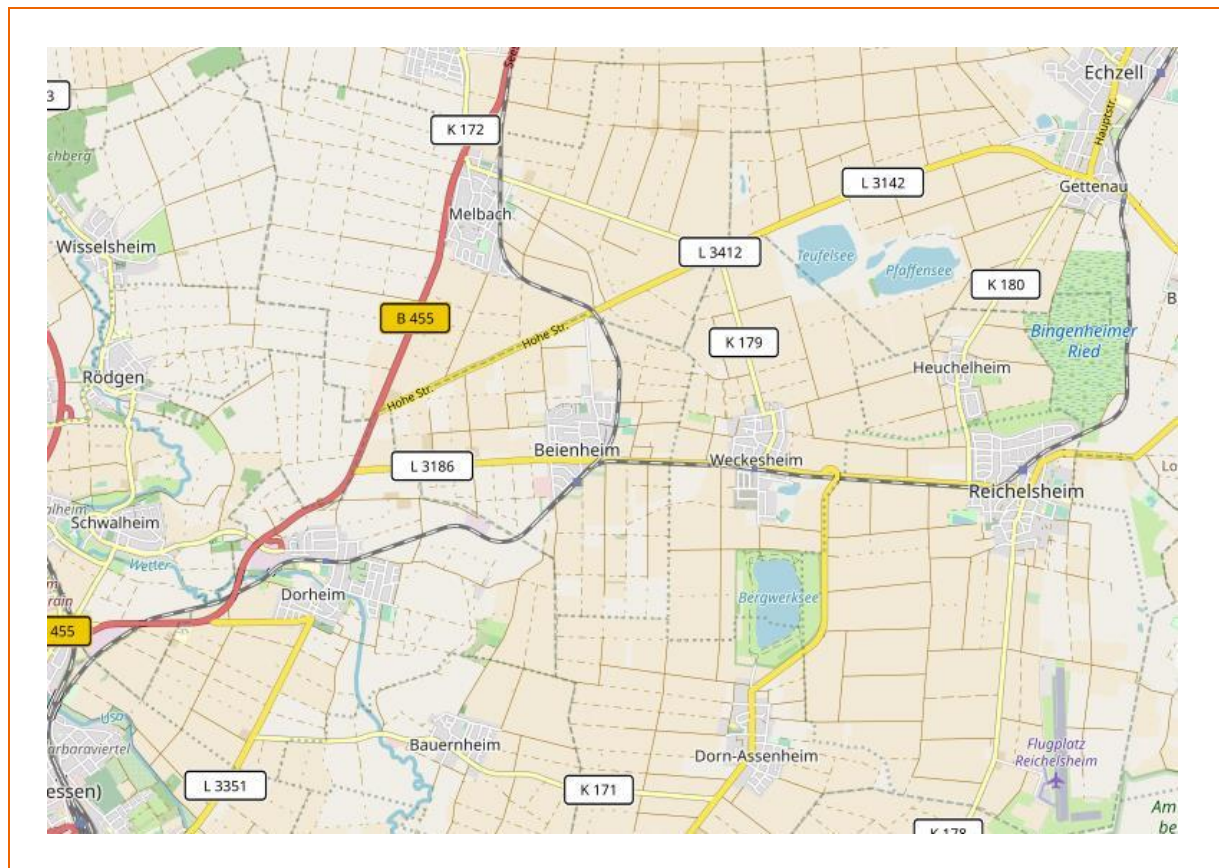
#### Käufercourtage

5,95% inkl. gesetzl. MwSt.

Dieses in 2001 fertiggestellte Bürogebäude, eine ehemalige Bankfiliale, befindet sich im Ortszentrum von Weckesheim, Stadt Reichelsheim. Die umliegende Bebauung besteht größtenteils aus Wohngebäuden mit wenigen Wohneinheiten, teilweise auch Einfamilienhäusern. Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan, somit ist es gemäß §34 BauGB bebaubar. Planungsrechtlich ist es als MI - Mischgebiet oder WA - allgemeines Wohngebiet nach §4BauNVO einzuordnen. Daher steht einer Umnutzung zu Wohnzwecken eigentlich nichts im Wege. Sicherheitshalber sollte jedoch, mit den konkreten Vorstellungen, Rücksprache mit dem Bauamt gehalten werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof mit Bus und Regionalbahnverbindungen nach Schotten und Friedberg. Das Gebäude bietet Ihnen aktuell verteilt auf 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche: 3 Büros, einen großzügigen Eingangs-/Empfangsbereich, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Sanitärraum und eine Teeküche. Mit etwas Phantasie und den nötigen Umbauarbeiten könnte bald aus dieser Bürofläche ein Einfamilienhaus/Bungalow mit offenem Wohn- und Essbereich, Tageslichtbad sowie zwei bis drei Zimmern werden. Hinter dem Haus wäre die Überlegung einen kleinen Garten mit Terrasse anzulegen. Ausgestattet ist das Gebäude mit einer Fußbodenheizung, isolierverglasten Kunststofffenstern, umfangreicher Netzwerkverkabelung, Videoüberwachungsanlage, abgehängten Decken und elektrischen Jalousien. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand, es besteht kein Sanierungs- oder Modernisierungstau. Im Außenbereich stehen Ihnen aktuell 5 Parkplätze zur Verfügung.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses wertige Gebäude, mit Umnutzungspotenzial, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.





Reichelsheim liegt zwischen Frankfurt am Main und Gießen, mitten im Herzen der "Goldenen Wetterau" (etwa 30 km nördlich von Frankfurt). Der Ort besteht aus den Stadtteilen Beienheim, Blofeld, Dorn-Asenheim, Heuchelheim, Reichelsheim und Weckesheim und zählt ca. 8 800 Einwohner. Neben einer guten Infrastruktur mit sämtlichen Geschäften für den täglichen Bedarf, Ärzten und Apotheken hat der Ort Schulen und Kindergärten. Reichelsheim bietet des Weiteren schöne Freizeitgestaltungen in der Natur, wie zum Beispiel Radwanderwege. Außerdem bietet Reichelsheim eine gute Verkehrsanbindung durch die Nähe zu den Autobahnen A5 und A45.





