

FACHWERKHAUS

Historisches Fachwerkhaus 2020 kernsaniert

68649 Groß-Rohrheim

497.000 €

4
Zimmer

155 m²
Wohnfläche

213 m²
Grundstück

~1800
Baujahr

Alt gebaut, neu gedacht

~1800 gebaut, 2020 vollständig saniert. Elektrik, Sanitär und Heizung wurden komplett erneuert. Die historischen Holzfenster wurden denkmalgerecht erneuert und die Fachwerkfassade im Obergeschoss blieb vollständig erhalten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Wohn- und Essbereich, der viel Raum für Familie und Gäste bietet. Die Küche ist separat angeordnet, modern ausgestattet und derzeit mit weißen Fronten gestaltet. Das Haupt-Bad im Erdgeschoss misst 8,25m² und überzeugt mit hochwertigem Design, ebenerdiger Dusche und Badewanne – ein komfortabler Rückzugsort.

Im Obergeschoss liegen großzügige Schlafräume sowie ein zweites, modernes Badezimmer. Das geräumige Elternschlafzimmer bietet einen direkten Zugang zu einem begehbaren Kleiderschrank. Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut und bietet zusätzliches Potenzial. Der Innenhof bietet Platz für Stellflächen und Außenbereich; die Pflasterarbeiten sind begonnen, das Material für die Fertigstellung ist vorhanden.



Kernsanierung 2020

Moderne Bäder

Denkmalschutz

Fachwerkfassade

Mannheim 25 Min.

AfA-Vorteile

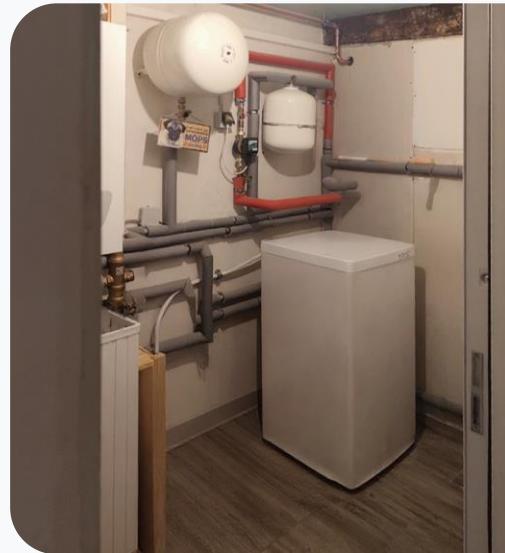
Außenbereich

03



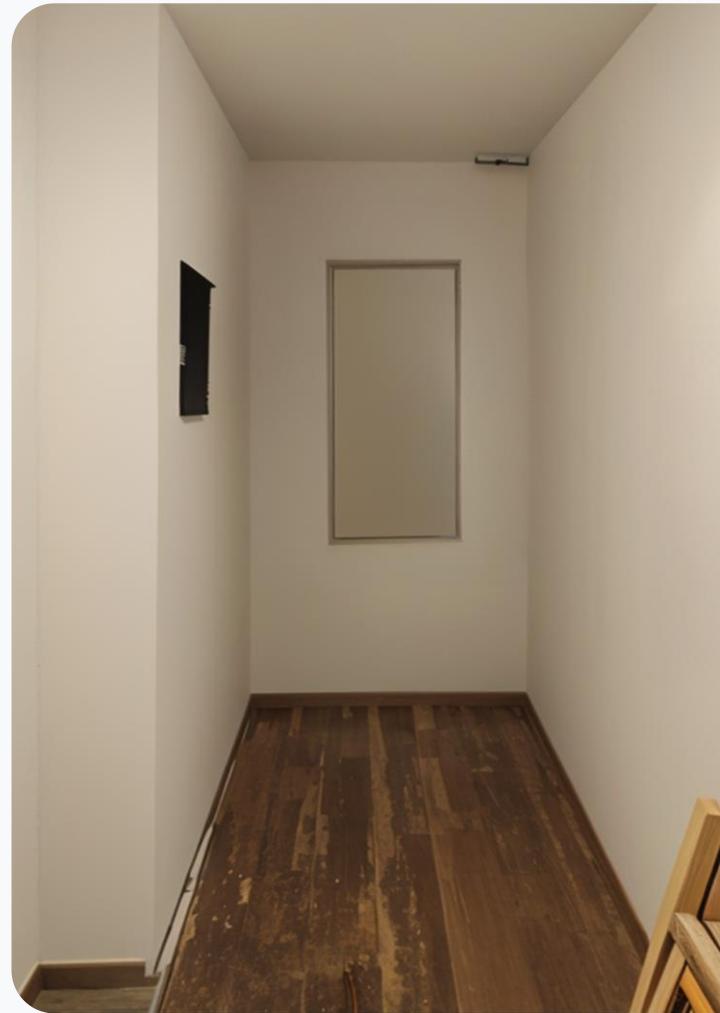
Erdgeschoss

04



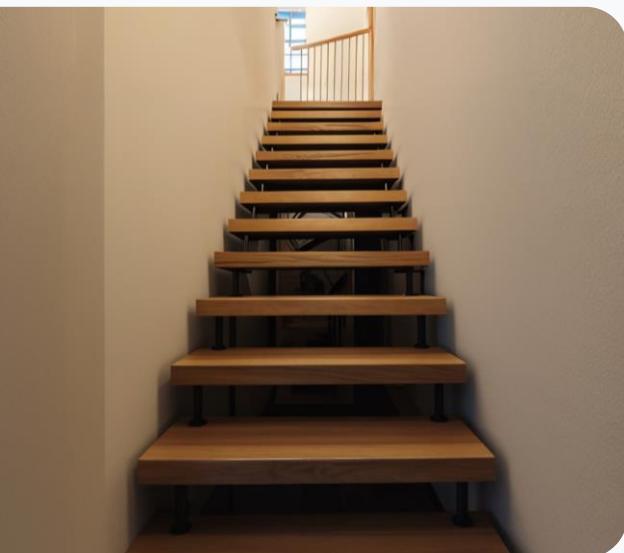
Erdgeschoss

05



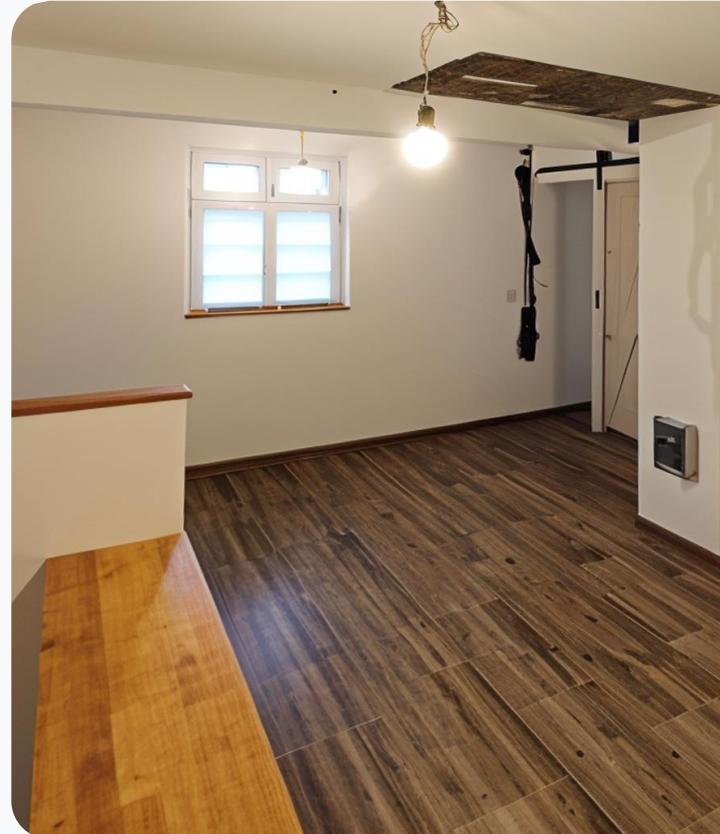
Obergeschoss

06



Obergeschoß

07



Objektdaten & Ausstattung

Das Haus steht unter Denkmalschutz. Die Sanierung im Jahr 2020 wurde fachgerecht durchgeführt: Elektrik und Leitungen wurden vollständig erneuert, ebenso die Sanitärinstallationen. Ein Gas-Brennwertkessel wurde installiert. Die Holzfenster wurden denkmalgerecht ersetzt und die historische Fachwerkoptik des Obergeschosses blieb vollständig erhalten. Durch die Kernsanierung verbindet das Gebäude heute authentischen Altbaucharme mit moderner Haustechnik. Die technische Infrastruktur wurde bewusst erneuert, während die charakteristische Bausubstanz erhalten blieb. Auch der Innenhof wird aktuell gestaltet. Die Arbeiten haben begonnen, das Material für die restliche Fertigstellung liegt bereit. Hier entsteht Raum für Stellplätze, Gartennutzung und einen geschützten Außenbereich. Ein Energieausweis wird derzeit erstellt.

4

Zimmer

155 m²

Wohnfläche

213 m²

Grundstück

~1800

Baujahr

Innenausstattung



Bad EG: Wanne & Dusche



Walk-in Ankleidezimmer



Offener Wohn-Essbereich



Glasfaseranschluss

Außenbereich



Fachwerkfassade



Gute Anbindung in alle Richtungen



Großzügiger Innenhof



Aktivitätsreiche Region

Bereit für Ihr neues Zuhause?

Groß-Rohrheim liegt verkehrsgünstig zwischen Worms und Bensheim, direkt an der Bahnstrecke Mannheim – Frankfurt. Der Regionalexpress verbindet den Ort schnell mit den umliegenden Zentren: Nach Mannheim gelangt man in etwa 25 Minuten, nach Frankfurt in rund 45 Minuten. Auch Worms, Gernsheim und Biblis sind per Bahn oder Auto zügig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten und Ärzte befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig zugänglich. Weiterführende Schulen liegen in den Nachbarstädten und sind per Bus oder Bahn gut angebunden.

Die Nähe zur A67 (ca. 5 Minuten Fahrt) ermöglicht schnelle Verbindungen Richtung Darmstadt, Frankfurt und Mannheim.

Dadurch ist der Standort besonders attraktiv für Pendler in die Rhein-Neckar-Region und ins Rhein-Main-Gebiet.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer ruhigen, ländlichen Atmosphäre mit kurzen Wegen ins Grüne. Spazier- und Radwege, Rheinauen und umliegende Felder bieten einen hohen Freizeitwert.

Trotz der ruhigen Lage ist die Alltagsinfrastruktur solide ausgebaut, inklusive moderner Internetanbindung. Dies macht Groß-Rohrheim sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Homeoffice-Nutzer zu einem praktischen und lebensnahen Wohnstandort.



Ansprechpartner
Maklerbüro Harald Rehbein

Telefon
+49 6242 8370000

E-Mail
anfrage@mhr-makler.de

Website
www.mhr-makler.de

68649 Groß-Rohrheim

WERTERMITTUNG

497.197 €

Marktwert

155 m²

Wohnfläche

213 m²

Grundstück

~1800

Baujahr

2020

Sanierung



**Historisches
Fachwerkhaus**
mit Denkmalschutz



**2020
Sanierung**
sehr guter Zustand



**Steuerliche
Vorteile**
§ 7i EStG



**Perfekte
Pendlerlage**
Rhein-Neckar

Objektdaten

| | |
|---------------|---|
| Adresse | 68649 Groß-Rohrheim |
| Objekttyp | Historisches Fachwerkhaus |
| Baujahr | ca. 18. / 19. Jahrhundert |
| Wohnfläche | 155,16 m ² |
| Grundstück | 213 m ² |
| Geschosse | 2 & Dachboden & Kriechkeller |
| Zimmer | 4 |
| Bäder | 2 (EG: 8,25 m ² , OG: Gäste-WC 2,18 m ²) |
| Denkmalschutz | Ja (Bestätigt) |

Sanierung 2020

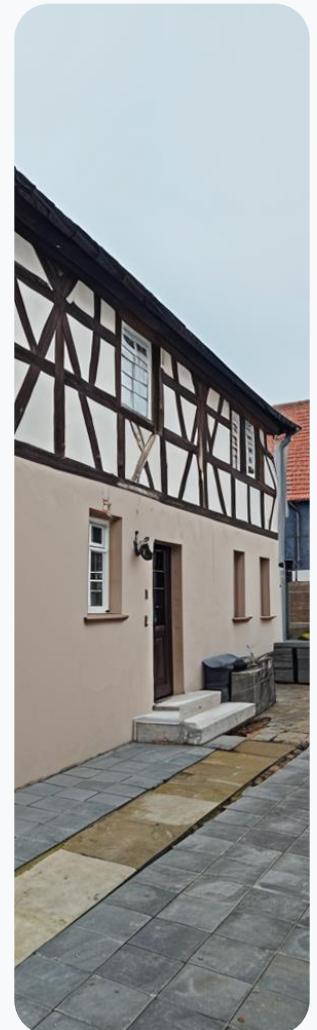
- Elektrik
komplett neu
- Sanitär
komplett neu
- Heizung
Gas-Brennwert 2020
- Fenster
Holzfenster
- Böden
Holzoptik hochwertig
- Türen
alle neu
- Malerarbeiten
komplett
- Zustand
sehr gut

Besondere Merkmale

- Bad EG
sehr hochwertig
- Fachwerkfassade
erhalten
- Lage
zentral
- Innenhof
mit Potenzial
- Gartenhaus
vorhanden
- Dachboden
ausbaufähig

Lage & Anbindung

- Ort
Groß-Rohrheim
- Mannheim
25 Minuten | RE 70
- Frankfurt
ca. 45 Minuten
- Infrastruktur
fußläufig
- Pendlerlage
Rhein-Neckar



Marktwert- berechnung

03

1

Basiswert

| | |
|---------------------|------------------------|
| Wohnfläche | 155,16 m ² |
| x Quadratmeterpreis | 2.730 €/m ² |
| BASISWERT | 423.587 € |

2

Wertsteigernde Faktoren

| | | |
|-----------------|-------------|-------------------|
| Sanierung 2020 | +13,7% | +58.031 € |
| Denkmalschutz | +5,8% | +24.567 € |
| Fachwerkhaus | +3,8% | +16.096 € |
| Holzfenster | +4,8% | +20.332 € |
| Pendlerrlage | +2,8% | +11.860 € |
| 2 Bäder | +1,9% | +8.048 € |
| Dachboden psch. | | +8.200 € |
| SUMME | +35% | +147.134 € |

3

Korrekturen

| | |
|----------------------|------------------|
| Kompaktes Grundstück | -28.900 € |
| Weitere Anpassungen | -44.623 € |
| SUMME | -73.523 € |



4

Marktwert

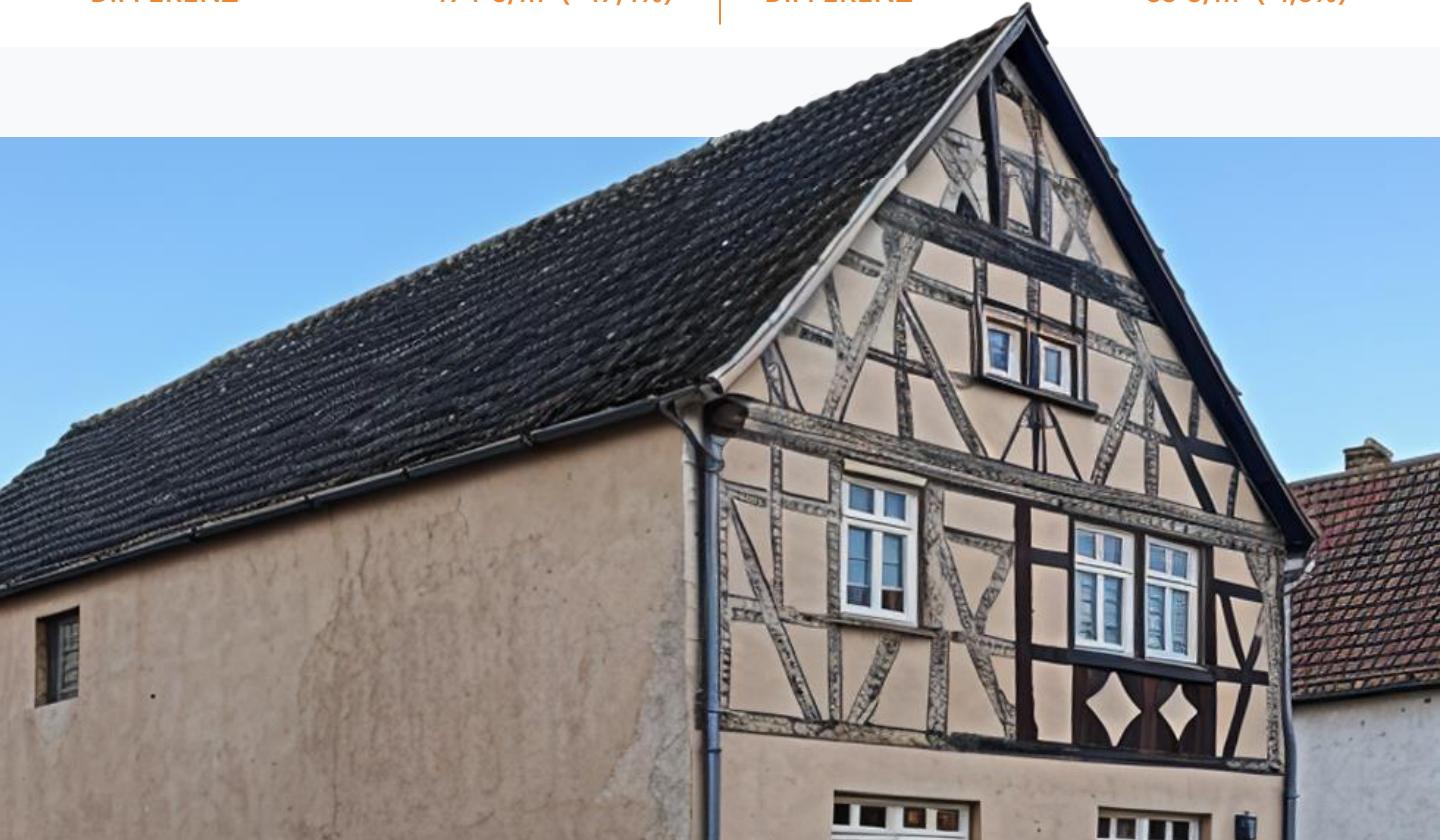
| | |
|------------------|------------|
| Basiswert | 423.587 € |
| + Wertsteigernde | +147.134 € |
| - Korrekturen | -73.523 € |

497.197 €

Quadratmeterpreis: 3.204 €/m²

Marktvergleich

| | | | |
|------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Ortsdurchschnitt | 2.730 €/m ² | Kreisdurchschnitt | 3.237 €/m ² |
| Unsere Bewertung | 3.204 €/m ² | Unsere Bewertung | 3.204 €/m ² |
| DIFFERENZ | +474 €/m² (+17,4%) | DIFFERENZ | -33 €/m² (-1,0%) |



Einordnung

- Liegt nah am Kreisdurchschnitt
- Aufschlag gerechtfertigt durch:
 - Kernsanierung 2020
 - Denkmalschutz mit AfA-Vorteilen
 - Historisches Fachwerkhaus
 - Authentische Holzfenster
 - Perfekte Pendlerlage
- Objektiv nach Marktdaten
- Transparent kalkuliert

Besonderheiten

- Historischer Charme & moderne Technik
- Steuerliche Vorteile möglich
 - Mehrere tausend € pro Jahr
- Pendlerlage
 - 25 Minuten Mannheim
 - 45 Minuten Frankfurt
- Bezugsfertig
 - Keine Renovierung notwendig

Steuervorteile & Fazit

Denkmalschutz-AfA

§ 7i EStG

| | |
|--------------|-------------|
| Jahre 1 – 8 | 9% pro Jahr |
| Jahre 9 – 12 | 7% pro Jahr |

Beispiel

100.000€ Sanierung

| | |
|------------------|------------------|
| AfA Jahre 1 – 8 | 9.000 € pro Jahr |
| AfA Jahre 9 – 12 | 7.000 € pro Jahr |

GESAMTVORTEIL 100.000 €

Standard-AfA

§ 7 Abs. 4 EStG

| | |
|------------------------|------------------|
| Gebäudewert (80%) | 397.758 € |
| Abschreibung (2% p.a.) | 7.955 € pro Jahr |

Zusammenfassung

- **Marktwert**
497.197 €
 - **Quadratmeterpreis**
3.204 €/m²
 - Liegt nah am Kreisdurchschnitt
 - Historisches Fachwerkhaus
 - Denkmalschutz
mit AfA-Vorteilen
 - Sanierung 2020
sehr gut
 - Holzfenster
authentisch
 - Pendlerlage
Rhein-Neckar
 - 2 hochwertige Bäder
 - Investition mittelfristig
Gestaltungspotential im Innenhof

Weitere Informationen

Diese Bewertung wurde transparent nach aktuellen Marktdaten erstellt.
Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.