

## Exposee Worfelden

**Sie sind Unternehmer und wollen expandieren? Sie suchen einen Lagerplatz für Ihre Ware und brauchen Büroräume und/oder Platz, um auch einmal vor Ort zu übernachten?**

Dann schauen Sie sich diese Immobilie in Worfelden, im Herzen des Rhein-Main Gebietes, an. Bestehend aus einer großen Scheune (Grundfläche 155qm), einem kleinen Garten (92qm), verschiedene Serviceräume und viel Platz (ca. 195qm) für Arbeiten und Wohnen. Über einen Hof gelangen Sie in die unterschiedlichen Bereiche der Immobilie.

Da es keinen Bebauungsplan gibt und diese Immobilie früher von einem Handwerker benutzt wurde, eignet sich diese Immobilie Bestens für Wohnen und Arbeiten. Denkbar ist auch ein Boarding House in den 195qm großen Teil der Immobilie.



Vom Ortskern von Worfelden gelangen Sie schnell in alle größeren Städte, sei es Groß-Gerau, Rüsselsheim, Darmstadt oder Frankfurt, alles quasi in der Nachbarschaft.

Die Immobilie im Einzelnen: Starten wir mit dem Grundriss der Immobilie:



Die Immobilie hat an der Straße ein Tor (in der Skizze zur Orientierung links wo die 6 zu sehen ist) und rechts davon befinden sich die Wohnräume.

Von der Straße aus auf der rechten Seite steht ein ca. 1878 erbautes Haus mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem unterkellertem Gewölbekeller (trocken). Möglicherweise auch als Weinkeller nutzbar). Das Haus ist sofort bezugsfertig und könnte als Wohnraum dienen.

EG - WZ, Küche, Bad

OG- SZ, 2 Kinderzimmer, großes Bad, Balkon

DG- Dachboden

KG- Keller ca.170cm Deckenhöhe,

Zentrale Gasheizung mit Warmwasser.

An das Haus schließen sich 2 Anliegerwohnungen an. Eine im EG und eine mit Außentreppe im OG. (Errichtet in den 50er Jahren). Diese beiden Wohneinheiten eignen sich auch zum Vermieten z.B. an Studenten oder als Büroräume des Unternehmens.

EG ca. 45 m<sup>2</sup> SZ, WZ, Küche, Bad, Gäste-WC

OG ca. 33 m<sup>2</sup> SZ, WZ, Küche, Bad (über eine Außentreppe zu erreichen)

Die beiden Wohnungen werden separat mit einer Öl Zentralheizung mit Solarthermie Unterstützung geheizt.

Alle Wohnungen sind sofort bezugsfertig. Es wurden über die Jahre immer wieder Sanierungs-, Renovierungs- und Ausbesserungsarbeiten gemacht.

Bei einer Besichtigung der Scheune durch einen Architekten besteht die Möglichkeit auf dem gesamten, nach Süden ausgerichteten Dach, eine PV-Anlage zu installieren, um möglicherweise völlig autark bei der Stromversorgung in der gesamten Immobilie zu sein.

Versorgungsräume:

In dem angrenzenden Raum des Nebengebäudes befindet sich die Heizung, welche neueren Datums ist; mit der Abstellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner. Daneben befindet sich der Öltank und eine kleine Werkstatt. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich heute ein Abstellraum (ca. 18qm).

Aus unserer Sicht bildet die Scheune das Herzstück dieser Immobilie. Neben der großzügigen Grundfläche von 155qm bietet sie sehr viele Möglichkeiten für Stau- bzw. Arbeitsfläche, da die Höhe der Scheune sehr hoch, und in mehreren Ebenen unterteilt, ist. Teile der Scheune sind unterkellert, was zu weiteren Möglichkeiten der Nutzung führt.

Möglicherweise lässt sich auf der Grundfläche der Scheune aber auch ein weiteres Haus errichten, um weitere Räume für ein Boarding House zur Verfügung zu haben.

Hinter der Scheune befindet sich ein ca. 92qm kleiner (großer) Garten.

### **Beispiel 1 der Nutzung der Immobilie für einen Unternehmer.**

Die Scheune wird abgerissen und ein Boarding House errichtet. Zusammen mit dem Haupthaus und den beiden Nebengebäuden lassen sich so ggf. 10 kleine Apartments errichten welche monatlich voll möbliert vermietet werden. Studenten, oder Fachkräfte aus dem Ausland dienen diese Räume als erste Anlaufstelle in Deutschland. Dabei könnte die Dachflächen auf dem Haupt- und Nebengebäude für Solarthermie und PV genutzt werden.

### **Beispiel 2 der Nutzung der Immobilie für einen Unternehmer**

Das Tor wird entfernt und man gelangt sofort von der Straße in das Hauptgebäude. Dies dient als Wohnraum für den Unternehmer. Die Nebengebäude dienen als Bürofläche. Gegenüber des Haupthauses wird eine Paketbox installiert. In Worfelden gibt es keinen Anbieter für Pakete, so dass dies in Form einer Annahmestelle genutzt werden kann. Der Hofbereich kann als kleines Kaffee oder Weingarten genutzt werden. Einer der Serviceräume dient dann als Fläche für die Gastronomie.

Die Scheune wird als Lagerraum vermietet. Das Dach der Nebengebäude als auch der Scheune eignet sich zum Vermieten an einen Stromanbieter. Innerhalb der Scheune wird eine Batterie aufgebaut, um die gewonnene Energie zu speichern.

Ggfl. kann auch eine Kombination aus 1 und 2 genutzt werden, sofern kein Wohnraum für den Unternehmer und auch keine Büroräume benötigt werden.

Insbesondere für Unternehmer ist Worfelden eine Möglichkeit unterschiedliche Dienstleistungen anzubieten. Es gibt einen Kiosk, eine kleine DHL Annahmestelle, und ein Eiskaffee. Durch eine allgemeine Packstation könnte auch ein Fahrdienst implementiert werden, der alle Pakete zentral in der Scheune lagert und dann zu den Kunden ausgefahren werden; das erspart den Anbietern wie Hermes, DHL, DPD und Co. Das direkte Ausliefern in Worfelden. Mit weiteren Automaten auf dem Grundstück könnten Getränke und andere Ware 24\*7 angeboten werden.

**Gerne sprechen wir mit der Gemeinde über die Nutzungsmöglichkeiten.**

Für das Haus Baujahr 1878 und die Nebengebäude, Scheune und Stallungen von 1911 gibt es weder Pläne noch Baugenehmigungen zu diesem Objekt. Der beste Überblick gibt die Brandversicherung aus dem Jahr 1979, wo ein Lageplan der Objekte erstellt wurde, und Baujahre sowie Maße und Quadratmeter Zahlen eingetragen sind. Anfragen bei der Gemeinde Worfelden, Büttelborn, Kreisbauamt Groß-Gerau und dem Staatsarchiv wurden gestellt, aber es gibt keine Unterlagen zu diesem Objekt.

## **Kontakt**

2T-Makler UG (haftungsbeschränkt)  
Dresdener Str. 7, 64372 Ober-Ramstadt  
Tel.: 06154 – 4063736  
[info@suedhessen-immobilien.eu](mailto:info@suedhessen-immobilien.eu)