

Reinheim

# Freist. Bungalow mit Einliegerwohnung auf großem Eckgrundstück

Objektnummer: 25005049



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 706 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25005049
Wohnfläche	ca. 210 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	530.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	233.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.05.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998



Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus im Bungalowstil verbindet modernen Komfort mit einem Hauch von Wellness. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche sowie ein gemütliches Schlafzimmer und Blick auf den schön gestalteten Garten mit eigener Terrasse. Die angrenzende separate Einliegerwohnung auf derselben Ebene bietet zusätzlichen Platz mit eigenem Zugang zur abgetrennten Terrasse und Garten, großzügigem Wohn- und Essbereich, Küche mit Einbauküche sowie einem hellen Schlafzimmer. Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 172 qm, vier Zimmern und zwei Bädern bietet diese Immobilie viel Potenzial für Ihre Pläne, die eine flexible Nutzung erlaubt.

Die Raumaufteilung des Hauses ist zeitgemäß und funktional: Der zentrale Wohnbereich mit großen Fensterflächen sorgt für einen lichtdurchfluteten Eindruck und öffnet sich zum Garten. Der angrenzende Essbereich schafft eine angenehme Verbindung zwischen Küche und Wohnzimmer. Durch die offene Bauweise entstehen einladende Kommunikationszonen, während Rückzugsmöglichkeiten in den Schlafzimmern gewahrt bleiben. Der große Keller mit Sauna und mehreren Räumen bietet perfekte Möglichkeiten für Entspannung und Hobby. Der weitläufige Garten mit Terrasse lädt zum Verweilen ein.

Die Immobilie wurde zuletzt 1998 modernisiert. Der Modernisierungsumfang damals erstreckte sich insbesondere auf sanitäre Anlagen und Teile der Haustechnik. Dennoch besteht aktuell ein Sanierungsbedarf in verschiedenen Bereichen, etwa an Fenstern, Böden, Elektrik sowie an der Heizungsanlage, die dem heutigen Standard nicht mehr entspricht. Diese Voraussetzungen schaffen viel Gestaltungsfreiraum, um das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen zu erneuern.

Der freistehende Bungalow befindet sich auf einem Eckgrundstück in einer angenehmen Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und schulischen Einrichtungen. Damit empfiehlt sich die Immobilie besonders für alle, die eine ruhige, zentrumsnahe Lage bevorzugen und die Vorteile eines ebenerdigen Wohnens schätzen.

Zusammengefasst präsentiert sich diese Immobilie als interessante Gelegenheit, eigene Vorstellungen von Wohnen und Raum zu verwirklichen. Bei Fragen oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team jederzeit gerne zur Verfügung. Lernen Sie die Möglichkeiten vor Ort kennen und lassen Sie sich von den individuellen Entfaltungsmöglichkeiten inspirieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Ausstattung und Details

- \* Tolle Lage
- \* Großzügiges, helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- \* Geräumige Küche
- \* Schöner, großer eingewachsener Garten
- \* Einliegerwohnung mit großem Wohnbereich mit Zugang zur eigenen separaten Terrasse, Küche und Tageslichtbad
- \* Großer Bereich im Untergeschoss zur wohnungsähnlichen Nutzung
- \* Partykeller
- \* Heimwerkerwerkstatt
- \* Doppelgarage



Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Reinheim in einer sehr guten Lage. Reinheim ist eine attraktive, familienfreundliche Kommune mit rund 17.500 Einwohnern. Durch die vorteilhafte Lage am Rande des Odenwaldes hat die Stadt für ihre Bürger einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Gute Verkehrsanbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Wissenschaftsstadt Darmstadt und des internationalen Kreuzpunktes Frankfurt.

Zahlreiche Sportstätten, das neu gestaltete Freibad, Jugend- und Kulturzentrum, Stadtbücherei und viele weitere kulturelle Möglichkeiten unterstützen das umfangreiche Angebot der über 130 örtlichen Vereine. Das Naturschutzgebiet Reinheimer Teich und weitere ortsnahe Erholungsgebiete ermöglichen Ausflüge zu Fuß und mit dem Rad.

Vom Bahnhof Reinheim verkehren die Züge der Odenwaldbahn (RMV-Strecke 65) nach Darmstadt, Frankfurt sowie Erbach und Eberbach im Ein-bis-Zwei-Stunden-Takt mit Verdichtungen in der Hauptverkehrszeit. Ebenso verkehren einige Buslinien ab Reinheim. In nur 15 Minuten ist die Autobahn-Auffahrt zur A5 Darmstadt - Eberstadt/Pfungstadt zu erreichen. Die B26 ist weniger als 10 Min. entfernt. Von dort erreichen Sie die Anschlüsse nach Aschaffenburg, Hanau, Frankfurt, Würzburg und Fulda.

**Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 233.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Objektnummer: 25005049 - 64354 Reinheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)