

Reinheim

Detached bungalow with separate apartment on a large corner plot

Property ID: 25005049



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 706 m²

Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

At a glance

| | | | |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID | 25005049 | Purchase Price | 530.000 EUR |
| Living Space | ca. 210 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 4 | | |
| Bedrooms | 2 | | |
| Bathrooms | 3 | | |
| Year of construction | 1969 | Modernisation / Refurbishment | 1998 |
| Type of parking | 2 x Garage | Condition of property | Needs renovation |
| | | Construction method | Solid |
| | | Usable Space | ca. 105 m ² |
| | | Equipment | Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen |

Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Oil | Final Energy Demand | 233.20 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 04.05.2035 | Energy efficiency class | G |
| Power Source | Oil | Year of construction according to energy certificate | 1998 |

Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



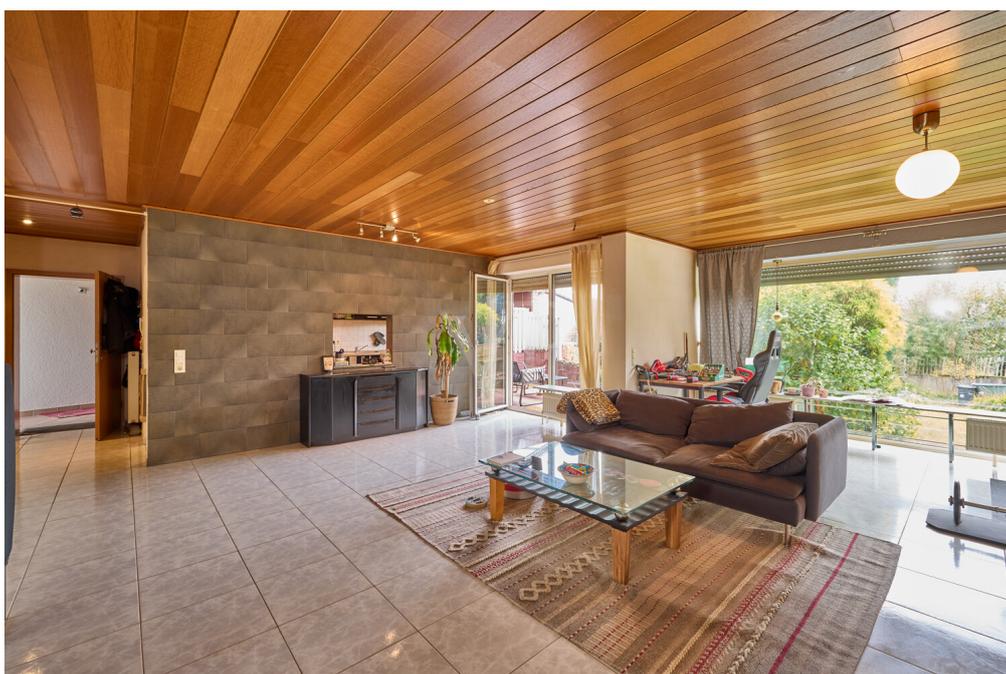
Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

The property



Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

A first impression

This detached, bungalow-style single-family home combines modern comfort with a touch of wellness. On the ground floor, you'll find a spacious living and dining area with an adjoining kitchen, as well as a cozy bedroom overlooking the beautifully landscaped garden with its own terrace. The adjacent, separate apartment on the same level offers additional living space with its own access to a private terrace and garden, a generous living and dining area, a kitchen with fitted units, and a bright bedroom. With a total living area of approximately 172 square meters, four rooms, and two bathrooms, this property offers ample potential for your plans, allowing for flexible use. The house's layout is contemporary and functional: The central living area with large windows floods the space with natural light and opens onto the garden. The adjacent dining area creates a pleasant connection between the kitchen and living room. The open-plan design creates inviting spaces for socializing, while the bedrooms offer privacy and seclusion. The large basement with a sauna and several rooms provides perfect opportunities for relaxation and hobbies. The expansive garden with a terrace invites you to linger. The property was last modernized in 1998. The modernization work carried out at that time focused primarily on the plumbing and parts of the building services. However, there is currently a need for renovation in various areas, such as the windows, flooring, electrical system, and the heating system, which no longer meets current standards. This situation offers considerable scope for design and renovation, allowing you to renovate the house entirely according to your wishes. The detached bungalow is situated on a corner plot in a pleasant residential area with good access to public transportation, shopping facilities, and schools. This makes the property particularly suitable for those who prefer a quiet, central location and appreciate the advantages of single-story living. In short, this property presents an interesting opportunity to realize your own vision of living and space. Our team is happy to answer any questions or arrange a viewing appointment. Discover the possibilities on-site and be inspired by the individual design options. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

Details of amenities

- * 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

Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

All about the location

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.

Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 233.20 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25005049 - 64354 Reinheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com