

Rimbach

# Sonnendurchflutetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Rimbach!

**CODE DU BIEN: 26133876**



**PRIX D'ACHAT: 679.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.050 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26133876	Prix d'achat	679.000 EUR
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	06.04.2036	Consommation finale d'énergie	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach**

## Une première impression

Dieses sanierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1972 bietet mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen viel Raum für anspruchsvolles Wohnen. Es steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.050 m<sup>2</sup>, welches vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die ruhige, sonnige Lage sorgt für viel Tageslicht in den Wohnräumen und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Haus wurde laufend modernisiert und 2017 umfassend saniert, wodurch ein gehobener Ausstattungsstandard erreicht wurde. Es wurden unter anderem die Fenster durch dreifachverglaste Kunststofffenster mit Aluminiumvorsatzschale ausgetauscht, das Dach mit glasierten Ziegeln neu gedeckt und gedämmt sowie die Terrasse und die Loggia erneuert. Auch die Tageslichtbäder in beiden Ebenen wurden in den letzten 20 Jahren renoviert und die beide Garagentore wurden jeweils 2017 und 2023 ausgetauscht.

Mit insgesamt sieben Zimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Wohnen und Arbeiten oder Gäste. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht individuelle Nutzungskonzepte. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss bietet zusätzliche Optionen, etwa für Angehörige, Gäste oder ein Homeoffice. Durch das angeschlossene Treppenhaus kann diese ebenfalls auch vermietet werden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten in der Wohnung im Erdgeschoss, der auch an kühleren Tagen viel Licht und einen grandiosen Blick über den Garten bietet. Dieser ist sowohl vom Haus direkt, als auch durch eine Garage zugänglich. Neben viel Rasenfläche lädt ein gemütliches Gartenhaus zu einem gemeinsamen Grillabend mit Freunden ein und bietet zusätzlichen Stauraum, verfügt außerdem über einen Stromanschluss. Der Zotzenbach befindet sich direkt hinter dem Grundstück.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung, wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach**

## Détails des commodités

- renovierte Tageslichtbäder\*\*
- gemütlicher Wintergarten\*\*
- Gartenhaus mit Stromanschluss\*\*
- direkter Zugang zum Zotzenbach\*\*
- zwei Garagen, eine mit Durchfahrt in den Garten\*\*
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit Aluminiumvorsatzschale\*\*
- Garagentore aus 2017 und 2023\*\*
- Dachsanierung mit glasierten Ziegeln und Aufsparrendämmung 2017\*\*
- Hofeinfahrt, Vorgarten und Vordach 2017 neu gemacht\*\*

**CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach**

## Tout sur l'emplacement

Rimbach in Südhessen besticht durch seine charmante, ländliche Atmosphäre und bietet mit rund 4.000 Einwohnern eine stabile und sichere Gemeinde, die besonders Familien ein behagliches und naturnahes Lebensumfeld schenkt. Die ruhige Lage inmitten der sanften Bergstraße-Region verbindet ländliche Idylle mit einer soliden Infrastruktur, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Die Nähe zu größeren Zentren ermöglicht zugleich Zugang zu vielfältigen regionalen Dienstleistungen und verkehrstechnischen Anbindungen, was die Lebensqualität nachhaltig erhöht.

Das Objekt liegt im Ortsteil Zotzenbach. Die Gemeinde Rimbach präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Die naturnahe Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schafft Raum für eine harmonische Gemeinschaft. Hier finden Kinder sichere Spielplätze in nur etwa zehn Minuten zu Fuß, während Sportbegeisterte bereits nach wenigen Schritten auf vielfältige Sportanlagen treffen. Die zahlreichen Parks und das Bürgerhaus bieten zudem wunderbare Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und gemeinschaftliche Veranstaltungen, die das familiäre Miteinander stärken.

Für Familien besonders wichtig sind die exzellenten Bildungsangebote, die in unmittelbarer Nähe liegen: Kindergärten wie der Evangelische Kindergarten sind in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen wie die Waldhufenschule und die Dietrich-Bonhoeffer-Schule innerhalb von 10 bis 20 Gehminuten liegen. Diese kurzen Wege ermöglichen Kindern einen sicheren Schulweg und Eltern eine entspannte Organisation des Familienalltags. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Verschiedene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit

bedeutet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Bahnhofstraße“ (2 Minuten Fußweg) und den Bahnhof (8 Minuten Fußweg) gewährleistet, was flexible Mobilität auch ohne Auto ermöglicht. Die Kreisverbindungsstraße, welche derzeit im Bau ist, wird für höhere Verkehrsqualität und massive Zeitersparnis für Pendler im Kreis Bergstraße und Reisende in Richtung mittlerer Odenwald sorgen.

Das vielfältige gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants in fußläufiger Entfernung rundet das Bild eines lebendigen, aber dennoch entspannten Wohnortes ab. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und ALDI Süd sind in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar und garantieren eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gemeinschaftsorientierte Umgebung legen, bietet Rimbach eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Hier wächst die nächste Generation in einem liebevollen Umfeld auf, das Geborgenheit und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint.

**CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach**

## Plus d'informations

**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.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26133876 - 64668 Rimbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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