

Reinheim

# Bungalow individuel avec appartement séparé sur un grand terrain d'angle

CODE DU BIEN: 25005049



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

PRIX D'ACHAT: 530.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 706 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

- 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: 25005049 - 64354 Reinheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005049
Surface habitable	ca. 210 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	1969
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	530.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1998
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 105 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	04.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	233.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1998



CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim**

## Une première impression

Cette maison individuelle de plain-pied allie confort moderne et bien-être. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour/salle à manger avec cuisine attenante, ainsi qu'une chambre confortable donnant sur un jardin paysager agrémenté d'une terrasse privative. L'appartement indépendant, situé au même niveau, offre un espace de vie supplémentaire avec accès à une terrasse et un jardin privés, un séjour/salle à manger spacieux, une cuisine équipée et une chambre lumineuse. Avec une surface habitable totale d'environ 172 m², quatre pièces et deux salles de bains, cette propriété offre un fort potentiel et une grande flexibilité d'aménagement. L'agencement de la maison est contemporain et fonctionnel : le séjour central, baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes fenêtres, s'ouvre sur le jardin. La salle à manger attenante crée une agréable continuité entre la cuisine et le séjour. L'espace ouvert favorise les moments de convivialité, tandis que les chambres offrent intimité et tranquillité. Le vaste sous-sol, avec sauna et plusieurs pièces, est idéal pour la détente et les loisirs. Le grand jardin avec sa terrasse invite à la flânerie. La propriété a été modernisée pour la dernière fois en 1998. Les travaux de modernisation effectués à cette époque portaient principalement sur la plomberie et certains équipements techniques. Cependant, des rénovations sont aujourd'hui nécessaires dans divers domaines, tels que les fenêtres, les sols, l'installation électrique et le système de chauffage, qui ne répondent plus aux normes actuelles. Cette situation offre un potentiel considérable en matière de conception et de rénovation, vous permettant de rénover entièrement la maison selon vos envies. Ce bungalow individuel est situé sur un terrain d'angle dans un quartier résidentiel agréable, à proximité des transports en commun, des commerces et des écoles. Il est donc particulièrement adapté à ceux qui privilégient un emplacement central et calme et apprécient les avantages d'une vie de plain-pied. En bref, cette propriété représente une opportunité intéressante pour concrétiser votre vision de l'habitat et de l'espace. Notre équipe se tient à votre disposition pour répondre à vos questions ou organiser une visite. Découvrez les possibilités sur place et laissez-vous inspirer par les différentes options d'aménagement. Nous attendons votre demande avec intérêt !

CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## Détails des commodités

- \* 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



**CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25005049 - 64354 Reinheim

## Contact

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

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

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

---

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