

Reinheim

Bungalow indipendente con appartamento separato su un ampio terreno angolare

Codice oggetto: 25005049



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 706 m²

Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005049
Superficie netta	ca. 210 m ²
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	530.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1998
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 105 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile

Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	233.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente in stile bungalow combina comfort moderni con un tocco di benessere. Al piano terra troverete un'ampia zona giorno e pranzo con cucina adiacente, nonché un'accogliente camera da letto con vista sul bellissimo giardino paesaggistico e terrazza privata. L'appartamento adiacente, separato sullo stesso piano, offre ulteriore spazio abitativo con accesso indipendente a terrazza e giardino privati, un'ampia zona giorno e pranzo, una cucina attrezzata e una luminosa camera da letto. Con una superficie abitabile totale di circa 172 metri quadrati, quattro stanze e due bagni, questa proprietà offre ampio potenziale per i vostri progetti, consentendo un utilizzo flessibile. La disposizione della casa è moderna e funzionale: la zona giorno centrale con ampie finestre inonda lo spazio di luce naturale e si apre sul giardino. La zona pranzo adiacente crea una piacevole connessione tra la cucina e il soggiorno. Il design open space crea spazi invitanti per la socializzazione, mentre le camere da letto offrono privacy e riservatezza. L'ampio seminterrato con sauna e diverse stanze offre opportunità perfette per il relax e gli hobby. L'ampio giardino con terrazza invita a soffermarsi. L'immobile è stato ristrutturato l'ultima volta nel 1998. I lavori di ammodernamento eseguiti in quel periodo si sono concentrati principalmente sull'impianto idraulico e su parte degli impianti dell'edificio. Tuttavia, attualmente sono necessari interventi di ristrutturazione in diversi settori, come finestre, pavimenti, impianto elettrico e impianto di riscaldamento, che non soddisfa più gli standard attuali. Questa situazione offre ampie possibilità di progettazione e ristrutturazione, consentendo di ristrutturare la casa interamente secondo i propri desideri. Il bungalow indipendente è situato su un terreno angolare in una piacevole zona residenziale con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, negozi e scuole. Questo rende l'immobile particolarmente adatto a chi preferisce una posizione tranquilla e centrale e apprezza i vantaggi di una casa a un piano. In breve, questa proprietà rappresenta un'interessante opportunità per realizzare la propria visione di vita e spazio. Il nostro team sarà lieto di rispondere a qualsiasi domanda o di fissare un appuntamento per una visita. Scoprite le possibilità in loco e lasciatevi ispirare dalle opzioni di progettazione personalizzate. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

Dettagli dei servizi

- * 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

Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25005049 - 64354 Reinheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com