

Reinheim

Leben auf einer Ebene - Bungalowstil mit gepflegtem Gartenparadies und Einliegerwohnung!

Codice oggetto: 26005009



PREZZO D'ACQUISTO: 500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 706 m²

Codice oggetto: 26005009 - 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: 26005009 - 64354 Reinheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26005009	Prezzo d'acquisto	500.000 EUR
Superficie netta	ca. 180 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	1998
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1969	Superficie lorda	ca. 105 m ²
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	233.20 kWh/m ² a
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: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



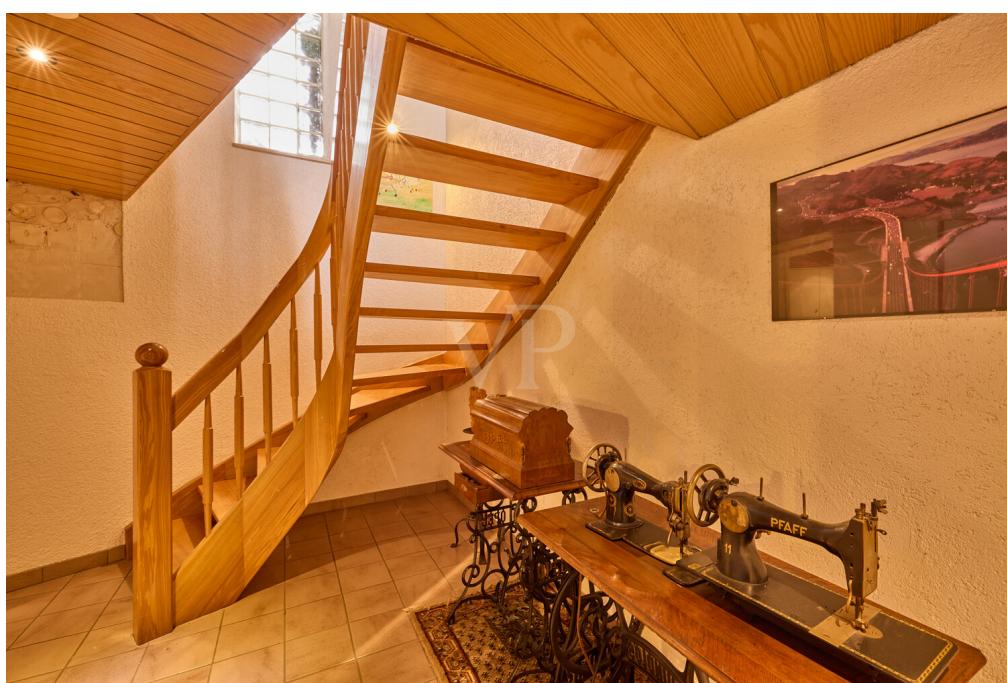
Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



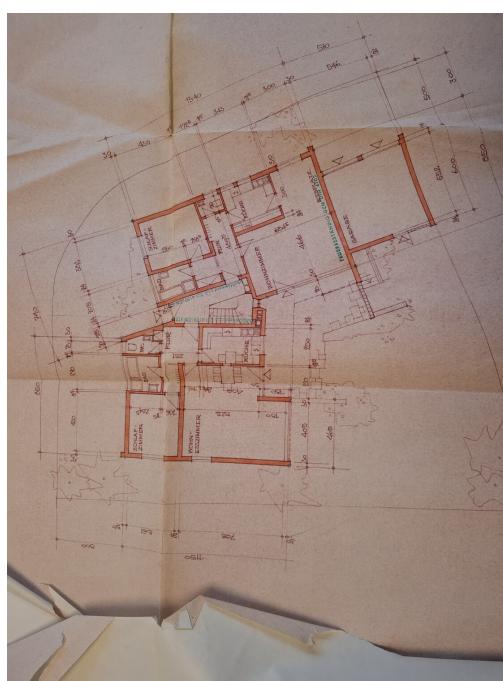
Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



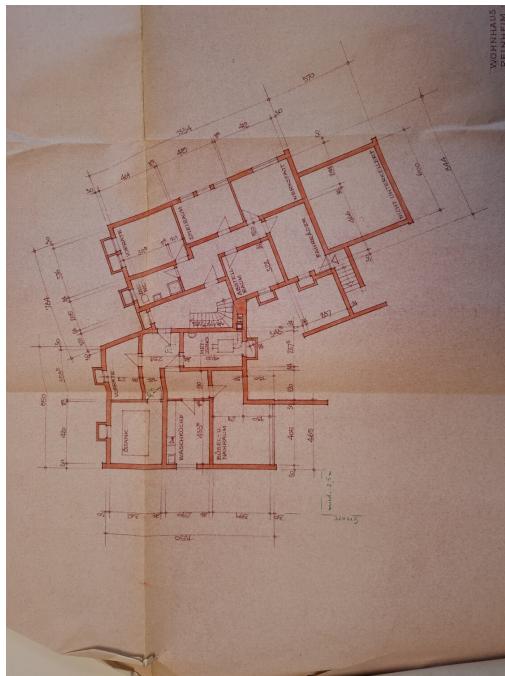
Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

La proprietà



Codice oggetto: 26005009 - 64354 Reinheim

Una prima impressione

Dieser ansprechender Bungalow verbindet modernen Komfort mit einem Hauch von Wellness. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche und Blick auf den liebevoll gestalteten Garten mit eigener Terrasse sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Die angrenzende separate Einliegerwohnung auf derselben Ebene bietet zusätzlichen Platz mit eigenem Zugang zur abgetrennten Terrasse, großzügigem Wohn- und Essbereich, Küche 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 Besichtigstermin 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!

Codice oggetto: 26005009 - 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: 26005009 - 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: 26005009 - 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26005009 - 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