

Reinheim

# Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotential

*Codice oggetto: 26005043*



**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 499 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26005043 - 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: 26005043 - 64354 Reinheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26005043</b>
Superficie netta	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>7</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1850</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>498.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Superficie lorda	<b>ca. 36 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## Dati energetici

Fonte di  
alimentazione

Pellet

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## La proprietà



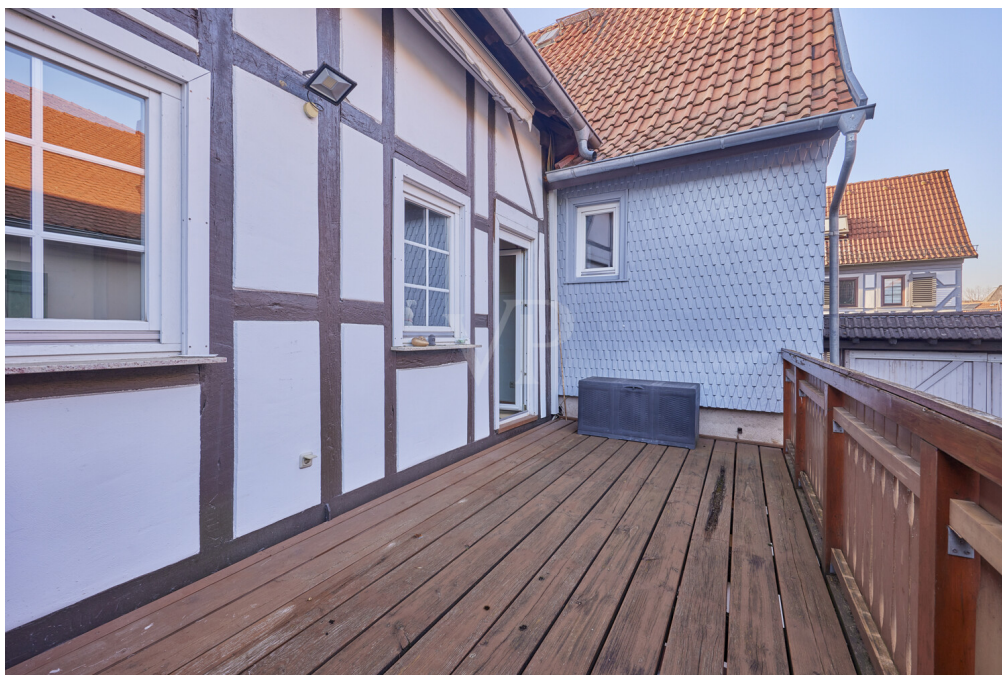
Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim**

## **Una prima impressione**

Zum Verkauf steht ein großzügiges und historisches Fachwerkhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage von Reinheim direkt neben dem schönen Heimatmuseum, geschätztes Baujahr 1850. Die Immobilie wurde vom Eigentümer in den vergangenen Jahren immer wieder renoviert und modernisiert, wobei der ursprüngliche Charakter des Hauses erhalten geblieben ist.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus traditionellem Fachwerkstil und moderner Technik: So wurde unter anderem eine effiziente Pelletheizung installiert. Darüber hinaus wurde das Gebäude erweitert und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial. Das Haus steht aktuell leer und kann sofort erworben sowie individuell genutzt oder weiterentwickelt werden.

Insbesondere die Nebengebäude stellen Potenzial einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten dar. Insgesamt stehen allerdings weitere Instandhaltungsmaßnahmen an.

Für Fahrzeuge steht der Innenhof sowie zusätzliche öffentliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

**Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim**

## **Dettagli dei servizi**

### **Ausstattung & Highlights**

- **Renoviertes Fachwerkhaus**
- **Moderne Pelletheizung**
- **Erweiterte Wohn- bzw. Nutzfläche**
- **Ausbaupotenzial im Dachgeschoss**
- **Gewerbeeinheit im Erdgeschoss – ideal für Büro, Laden oder Praxis**
- **Großzügiger Innenhof**
- **Garage vorhanden**
- **Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Lager, Werkstatt, Atelier)**
- **Viel Platz für individuelle Gestaltung**

**Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim**

## Tutto sulla posizione

Reinheim besticht als ein besonders familienfreundlicher Wohnort im Rhein-Main-Gebiet, der durch seine ruhige Atmosphäre, hohe Sicherheit und eine stabile Gemeinschaft überzeugt. Die Stadt bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur, die das Leben für Familien angenehm und sorgenfrei gestaltet. Dank der ausgezeichneten Anbindung an Regionalzüge und Autobahnen ist Frankfurt schnell erreichbar, was den Alltag entspannt und flexibel macht. Die solide wirtschaftliche Lage und die kontinuierlich moderate Wertsteigerung von Immobilien unterstreichen die Attraktivität von Reinheim als langfristigen Wohnstandort für Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine sichere Zukunft legen.

In Reinheim finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das von einer harmonischen Nachbarschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die Nähe zu großzügigen Grünflächen und Spielplätzen schafft Raum für unbeschwerte Stunden im Freien, während die ruhige Wohnlage Geborgenheit und Sicherheit vermittelt. Hier wächst eine Gemeinschaft heran, die Familien mit Kindern willkommen heißt und durch ein breites Angebot an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen unterstützt wird.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ist für Familien besonders attraktiv: Kindertagesstätten wie „Am Stadtpark“ sind nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie die Gersprensenschule, die Grundschule und weiterführende Schulen in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen einen stressfreien Schulalltag und fördern eine ausgewogene Work-Life-Balance. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Fachärzte und Zahnärzte in fußläufiger Entfernung gewährleistet, ergänzt durch Apotheken, die innerhalb von fünf bis sieben Minuten erreichbar sind. Für die Erholung und Freizeitgestaltung bieten der nahegelegene Stadtpark und verschiedene Spielplätze ideale Rückzugsorte für Familien. Sportbegeisterte finden mit Turnhalle, Fitnessstudio und Freibad vielfältige Möglichkeiten, aktiv zu bleiben. Die fußläufige Nähe zur S-Bahn-Station Reinheim (Odenwald) in nur fünf Minuten ermöglicht zudem eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause legen, präsentiert sich Reinheim als ein Ort, der Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensmittelpunkt, der Raum für Wachstum, Gemeinschaft und glückliche Kindheitserinnerungen bietet.

**Codice oggetto: 26005043 - 64354 Reinheim**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26005043 - 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](http://www.von-poll.com)**