

Reichelsheim / Unter-Ostern

# Modernisiertes Fachwerkhaus mit Charme in Unter-Ostern!

*Número da propriedade: 26133890*



**PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 174 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 353 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

## Numa vista geral

Número da propriedade	26133890	Preço de compra	345.000 EUR
Área	ca. 174 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1760		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Certificado Energético válido até	<b>02.03.2032</b>	Procura final de energia	<b>209.70 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>G</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1760</b>

Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

## O imóvel



Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

## O imóvel



Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

## O imóvel



Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

## O imóvel



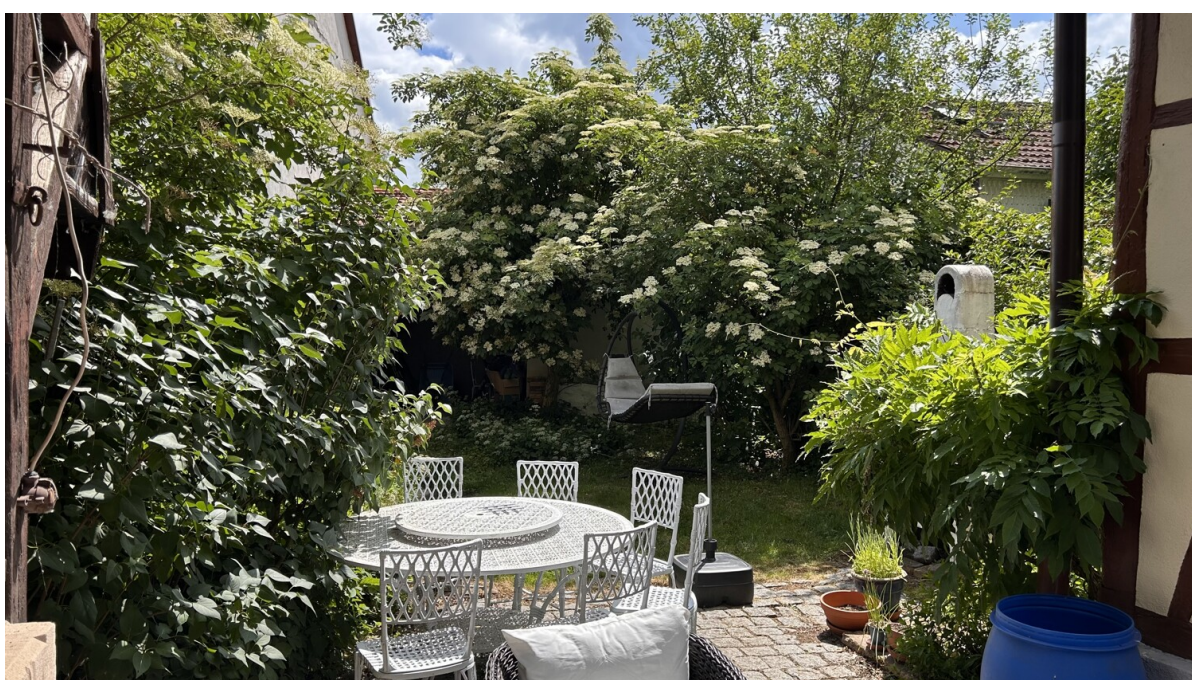
Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

## O imóvel



Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

## O imóvel



Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

## O imóvel



**Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern**

## Uma primeira impressão

Dieses stilvolle Fachwerkhaus wurde ursprünglich um das Jahr 1760 erbaut und wurde über die letzten Jahre umfassend modernisiert und vereint dieses charmante Zuhause auf beeindruckende Weise den unverwechselbaren Charme vergangener Jahrhunderte mit den Ansprüchen modernen Wohnens. Unter Anderem wurde 2018 die Heizung erneuert sowie die Außenfassade neu gestrichen. Das Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 353 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die gesamte Wohnfläche umfasst ca. 177 m<sup>2</sup> mit sechs Zimmern. Es bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Helle, lichtdurchflutete Räume schaffen ein angenehmes Wohngefühl und lassen viel Freiraum für individuelle Gestaltungsideen.

Ein besonderes Highlight bildet das behagliche Wohnzimmer mit seinem Kamin, der an kühlen Tagen für eine angenehme Wärme sorgt und den perfekten Rahmen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden schafft. Die beiden modern ausgestatteten Badezimmer überzeugen durch eine zeitgemäße Gestaltung und hochwertige Details.

Der liebevoll angelegte Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen. Historische Natursteinmauern, die charakteristische Sichtfachwerkfassade sowie ein geschützter Hofbereich verleihen dem Anwesen ein idyllisches Erscheinungsbild. Ob gemütliche Sommerabende, gesellige Grillrunden oder entspannte Stunden im Grünen – hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

**Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern**

## **Detalhes do equipamento**

- **Historisches Fachwerk**
- **Tageslichtbäder renoviert**
- **Aussenfassade mit Aussenisolierung, Schindeln und neu gestrichen**
- **Hochwertige Parkettböden**
- **Idyllischer Innenhof**
- **Garagen- und Außenstellplatz**

**Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern**

## Tudo sobre a localização

Reichelsheim (Odenwald) mit dem idyllischen Ortsteil Unter-Ostern besticht durch seine ländliche Prägung und familienfreundliche Atmosphäre. Die überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehende Wohnlage bietet eine ruhige, sichere Umgebung mit viel Raum für ein naturnahes Leben. Die geringe Bevölkerungsdichte und die intakte Infrastruktur schaffen eine harmonische Balance zwischen ländlichem Charme und moderner Grundversorgung, die besonders Familien anspricht, die Wert auf ein behütetes und gesundes Aufwachsen ihrer Kinder legen. Die Nähe zum wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet garantiert zudem eine stabile Wertentwicklung und eine attraktive Perspektive für die Zukunft.

Unter-Ostern präsentiert sich als ein Ort, der durch seine ruhige und sichere Wohnqualität besticht und Familien ein echtes Zuhause bietet. Hier finden Sie eine vertrauensvolle Gemeinschaft, die von Naturverbundenheit und einem entspannten Lebensstil geprägt ist. Die naturnahe Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schafft Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance, die gerade für Familien von unschätzbarem Wert ist.

Die Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an hochwertigen Bildungsangeboten, die in nur etwa 30 Minuten fußläufig erreichbar sind. Kindergärten und Schulen wie die Reichenberg-Schule und der Evangelische Kindergarten bieten eine liebevolle und fördernde Lernumgebung, die den Grundstein für eine erfolgreiche Zukunft legt. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken innerhalb von rund 30 Gehminuten gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportmöglichkeiten und Spielplätze in der Nähe zur Verfügung, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern – so sind Sportanlagen bereits in etwa 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch kulturelle Begegnungen und Erholungsräume wie der Europaplatz oder der Schlosspark laden zu entspannten Familienausflügen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Kreuzstraße“ in nur einer Minute Fußweg gegeben, was die Mobilität auch ohne eigenes Auto erleichtert.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, ist Unter-Ostern in Reichelsheim (Odenwald) ein Ort, der Geborgenheit, Lebensqualität und eine vielversprechende Zukunft in perfekter Harmonie vereint. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern**

## **Outras informações**

**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 vorbehaltlich 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.

Número da propriedade: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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