

Reinheim

# Freist. Bungalow mit Einliegerwohnung auf großem Eckgrundstück

Número da propriedade: 25005049



PREÇO DE COMPRA: 530.000 EUR • ÁREA: ca. 210 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 706 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

- 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: 25005049 - 64354 Reinheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25005049	Preço de compra	530.000 EUR
Área	ca. 210 m²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4		
Quartos	2		
Casas de banho	3	Modernização / Reciclagem	1998
Ano de construção	1969	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	2 x Garagem	Área útil	ca. 105 m²
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	233.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.05.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998



Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## Uma primeira impressão

Dieses freistehende Einfamilienhaus im Bungalowstil verbindet modernen Komfort mit einem Hauch von Wellness. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche sowie ein gemütliches Schlafzimmer und Blick auf den schön gestalteten Garten mit eigener Terrasse. Die angrenzende separate Einliegerwohnung auf derselben Ebene bietet zusätzlichen Platz mit eigenem Zugang zur abgetrennten Terrasse und Garten, großzügigem Wohn- und Essbereich, Küche mit Einbauküche 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 Besichtigungstermin 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!

Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## Detalhes do equipamento

- \* 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



Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25005049 - 64354 Reinheim

## Pessoa de contacto

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

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

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

---

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