

Reinheim

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause gerne mit!

???????? ??????????: 25005038



www.von-poll.com

???? ??????: 519.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 381 m²

??????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25005038	???? ?????	519.000 EUR
????????	ca. 130 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????	????????????? ?????		
????????	5		
?????????? ??	3		
????????		???? ?????????	2019
????????	3	??????	??????
???? ?????????	1996	????????	
????? ?????????	3 x ????????? ????? ??????????, 1 x ?????	???????????????? ?????	ca. 40 m²
		?????	?????, WC ?????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

???????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	86.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	04.07.2033	?????????? ?????????????? ?????????????	C
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2019

???????? ?????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ???????



???????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ????????



???????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ????????



???????? ?????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ???????



???????? ??????????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ????????



???????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ????????



???????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ????????



???????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ????????



???????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

?? ????????



??????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte, die im Jahr ca. 1996 erbaut und seitdem kontinuierlich instand gehalten wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 381 m², das sowohl ausreichend Freiraum als auch Privatsphäre bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² verteilt auf fünf gut geschnittene Zimmer, bietet dieses Haus genügend Raum für eine Vielzahl an Wohnkonzepten. Für noch weitere Wohnfläche bietet das Dachgeschoss, welches zum Ausbau vorbereitet ist, eine weitere Option.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer gepflegten Qualität und bietet dennoch alle Annehmlichkeiten, die man in einem schönen Zuhause erwartet. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional: Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn-Essbereich mit einem Specksteinkaminofen, der zum Entspannen und gemütlichen Beisammensein einlädt, eine gut geschnittene Küche sowie ein Gäste-WC und Abstellkammer. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum Garten über die Terrasse, welche ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Ein Grillkaminofen lädt zu geselligen Grillabenden ein.

Im Obergeschoss finden sich die drei Schlafzimmer, die sich ideal als Schlafzimmer als auch Arbeits- bzw. Gästezimmer nutzen lassen. Auch hier bietet jedes Zimmer ausreichend Platz und lichtdurchflutete Fenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Zusätzlich befindet sich im Obergeschoss das Masterbad, eines der drei Badezimmer. In dem zum Teil ausgebauten Dachgeschoss kann man seiner Kreativität freien Lauf lassen. Das Tageslicht-Duschbad ist bereits vorbereitet sowie die Küchenanschlüsse im großen Wohnraum mit Galerie.

Im Untergeschoss befindet sich die Waschküche sowie ein weiterer Wohnraum zur wohnungsähnlichen Nutzung, welcher ebenfalls über ein Duschbad und separaten Eingang verfügt. Zusätzlich bietet das Untergeschoss einen weiteren Raum, der zur Zeit als Abstellraum genutzt wird, und ebenfalls als Küche umfunktioniert werden kann. Diese großzügige Raumaufteilung auf vier Ebenen bietet Rückzugsorte für die gesamte Familie und sorgt so für ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Der Gartenbereich des Hauses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich mit etwas Geschick in eine grüne Oase verwandeln. Er bietet genügend Raum für Gartenmöbel, Grill und Spielgeräte und ist zudem pflegeleicht angelegt. Die Gartenhütte bietet genügend Stauraum alle Gartengeräte geordnet zu verstauen. Eine überdachte

Terrasse lädt ein, die warmen Monate des Jahres im Freien zu verbringen.

Die Lage der Immobilie ermöglicht eine gute Anbindung an das städtische Umfeld und alle täglichen Einrichtungen. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und leicht erreichbar. Die Kombination aus praktischer Raumgestaltung und moderner Ausstattung in einer familienfreundlichen Umgebung macht dieses Objekt zu einer attraktiven Option für Immobilieninteressierte.

Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte mit ihrer großzügigen Wohnfläche und durchdachten Raumaufteilung ein komfortables Zuhause für Familien und alle, die in einem gepflegten Wohnumfeld leben möchten. Wohnungssuchende, die eine gute Anbindung an die Infrastruktur schätzen, finden hier ihr passendes Zuhause. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich und wird empfohlen, um den eigenen Eindruck der Immobilie zu gewinnen.

??????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

???????????????? ???? ?????????

- * Große Speisekammer/Abstellraum angrenzend zur Küche
- * Einbauküche
- * Elektrische Rollläden
- * Großes Tageslicht-Masterbad mit bodenebener Dusche,
insgesamt drei Tageslicht-Bäder
- * Specksteinkaminofen ca. 7,5 kW
- * Überdachte Terrasse
- * Offener Gartengrillkamin
- * Gas-Therme unter dem Dach
- * Zentralheizung
- * Dachgeschoss teilweise zum Ausbau mit Duschbad sowie elektrischen Anschlüssen für
eine Küchenzeile und zusätzlicher Galerie vorbereitet.
- * Im UG weitere Räume zur wohnungsähnlichen Nutzung mit separatem Eingang

??????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

??? ??? ??? ???????????

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre hervorragende Raumaufteilung, sondern durch ihre ruhige Lage am Stadtrand, die von einer besonders guten Infrastruktur ergänzt wird. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens wie gastronomische Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und sogar der Bahnhof sind zu Fuß in nur wenigen Minuten erreichbar.

Die Stadt bietet vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Fuß- und Handball, Tennis und einem Freibad. Der nahegelegene Stadtpark sowie der in Nähe befindliche Reinheimer Teich mit Segelflugplatz und Naturschutzscheune laden zu entspannten Spaziergängen und aktiven Freizeitgestaltungen ein.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Anbindungen an umliegende Städte wie Darmstadt, Frankfurt und Aschaffenburg.

??????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

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.

??????? ?????????: 25005038 - 64354 Reinheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com