

Exposé

Bungalow in Reinheim

**Familienidyll mit Panorama-Blick, Fußbodenheizung,
Sauna & großem Garten in Reinheim**



Objekt-Nr. OM-305066

Bungalow

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
gabi lück
Telefon: 0171 6103211
Mobil: 0171 6103211

64354 Reinheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	626,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

240 m² & Panoramablick – Familienidyll mit Garten & Sauna in Reinheim

Willkommen an einem idyllischen Ort mit Ruhe, Weite und besonderer Ausstrahlung. Dieses gepflegte Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Reinheim begeistert mit einem beeindruckenden Panoramablick bis zur Neunkircher Höhe sowie einem liebevoll eingewachsenen Garten, der ein echtes Refugium im Grünen schafft.

Hier verbinden sich Geborgenheit, Großzügigkeit und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Zuhause, das sich flexibel an unterschiedliche Lebensentwürfe anpasst. Wohnen mit Raum für Leben

Das Haus bietet insgesamt ca. 240 m² nutzbare Gesamtfläche: 130 m² Wohnfläche im Erdgeschoss sowie zusätzlich ca. 120 m² vielseitig nutzbaren, wohnlich ausgebauten Flächen im Untergeschoss.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Reinheim begeistert mit einem beeindruckenden Panoramablick bis zur Neunkircher Höhe sowie einem liebevoll eingewachsenen Garten, der ein echtes Refugium im Grünen schafft.

ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten und großzügigen Raumstruktur:

lichtdurchflutetes, weitläufiges Wohnzimmer mit schönem Ausblick

großzügiger Schlafbereich (durch Zusammenlegung von zwei Zimmern entstanden – bei Bedarf wieder teilbar)

weiteres Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

separate Küche

Badezimmer

zusätzliches WC

Ankleide sowie Garderobenbereich im Eingangsbereich

großzügige Diele als Essbereich mit wunderschönen Ausblick

Untergeschoss / Parterre

Das Untergeschoss bietet weit mehr als klassische Nutzfläche und eröffnet vielfältige Möglichkeiten:

heller, großzügiger Raum – ideal als Hobbyraum oder Homeoffice mit Gartenblick

zusätzlicher Raum – geeignet als Gästezimmer mit Gartenblick

weiterer Raum für kreative Nutzung (Bastel-, Atelier- oder Arbeitsbereich)

Badezimmer

Wellnessbereich mit Sauna

Waschraum (voll ausgerüstet)

Heizraum

Abstellräume

separater, isolierter Getränkekeller

Die Räume sind vielseitig nutzbar und erweitern das Haus deutlich über die reine Wohnfläche hinaus.

AUSSATTUNG & HIGHLIGHTS

traumhafter Garten mit altem Baumbestand und Gartenhaus

Bereiche für eigene Kräuter- und Gemüseanpflanzung

große Terrassenflächen für entspannte Stunden im Freien

Sauna im Untergeschoss

Regenwasserzisterne

hochwertige Kupferregenrinnen

elektrische Jalousien & Markise

automatische Garage sowie zusätzlicher Stellplatz

moderne Küche und renovierte Bäder

neue Haustür

Komfort & Technik

Fußbodenheizung im Erdgeschoss für ein angenehmes Wohngefühl

Ölzentralheizung (funktionstüchtig)

Solarkollektoren vorhanden (derzeit nicht aktiv, evt. reaktivierbar)

Das Haus bietet eine solide Substanz mit zusätzlichem Potenzial für energetische Weiterentwicklung.

Eckdaten

Grundstück: ca. 626 m²

Baujahr: 1972

ca. 240 m² nutzbare Gesamtfläche

großzügige Wohnbereiche im Erdgeschoss

zusätzlich umfangreiche, vielseitig nutzbare Flächen im Untergeschoss

Garage und Stellplatz vorhanden

Energiebedarf: 275,1 kWh/(m²·a)

Effizienzklasse: H

Fazit

Ein Haus mit Seele, Raum und Perspektive.

Ideal für Menschen, die ein großzügiges Zuhause mit Garten, Ruhe und Entwicklungsmöglichkeiten suchen – und dabei Wert auf Lage, Atmosphäre und Flexibilität legen.

Ausstattung

Ölheizung, Fußbodenheizung, Dachboden mit zusätzlicher Abstellfläche, Neue Küche, Neue Bäder, Sauna im Keller, Regenrinnen aus Kupfer (rostfrei), unterirdische Zisterne für das Regenwasser (Kann für Toilettenspülung, Vorwäsche für die Waschmaschine und die untere Dusche genutzt werden), Regentonne hinter dem Gartenhaus, Neue Frontingangstür und neuer Eingangsdesign. Wäscheabwurfschacht vom Ankleidezimmer im Erdgeschoss runter in die Waschküche.

Kühlraum unter der Treppe im Eingangsbereich mit Kühlschrank

Außenbewegungsmelder für die automatisch schaltbare Lichtsteuerung vor und hinter dem Haus für die Nacht. Automatische Markise (kann bei Sonne ausfahren und bei Sturm ein)

Elektrisches Garagentor mit Garagentoröffnern und Schaltern in der Garage und im Haus (Schalter ist in der Gardrobe im Bereich zum Gästewc) und zusätzlichem Stellplatz vor der Garage - Elektrisch programmierbare Jalousie - EG:

Wohnzimmer 2x

Küche

Esszimmer

Ankleidezimmer

Büro

Bad (nur manuell)

Elektrisch programmierbare Jalousie – Keller:

Hobbyraum

Bad (nur manuell)

Sonnenkollektoren für Warmwasser auf dem Dach (momentan nicht angeschlossen)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Wir (Bruder & Schwester) sind die alleinigen Eigentümer und verkaufen die Immobilie privat.

Bitte keine Makleranfragen.

Grundbuchauszug zur Einsicht vorhanden (bei ernsthaftem Interesse)

Energieausweis und Baubeschreibung liegen vor

Kein Erbbaurecht

Keine Grundschulden oder Dienstbarkeiten laut aktuellem Grundbuchauszug

Preis

Verhandlungsbasis: 499.000 €

Der Preis liegt bewusst unter dem zuletzt von mehreren Maklern geschätzten Verkehrswert von bis zu ca. 620.000 €, um einen zügigen und fairen Verkauf zu ermöglichen.

Bei schneller Finanzierungszusage sind wir gesprächsbereit.

Besichtigungen

Besichtigungen erfolgen gebündelt an festen Terminen.

Voraussetzung für die Teilnahme ist eine gesicherte Finanzierung.

Eine zeitnahe Kaufentscheidung wird angestrebt.

Kontakt

Kontaktaufnahme bitte per

E-Mail oder

WhatsApp: 0171 6103211

Lage

Das Haus liegt in einer der begehrten, ruhigen Wohnlagen von Reinheim – direkt am Rand der Feldflur mit freiem Blick bis zur Neunkircher Höhe. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich, gepflegt und grün.

Reinheim gehört zur Metropolregion Rhein-Main und punktet mit hervorragender Anbindung: Mit dem Auto bist du in 20 Minuten in Darmstadt, in ca. 40 Minuten in Frankfurt. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar und bietet schnelle Verbindungen Richtung Dieburg, Darmstadt und Frankfurt.

Für Familien gibt es zahlreiche Kindergärten, eine Grundschule, eine integrierte Gesamtschule und ein vielfältiges Vereins- und Sportangebot. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Gastronomie sind in wenigen Minuten erreichbar.

Wer Natur liebt, findet im nahegelegenen Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald wunderschöne Wander- und Radwege sowie viel Ruhe und Weite – direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Treppe von Terrasse zu Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Treppe zum Garten

Exposé - Galerie



Küche



Terrasse/ Balkon oben

Exposé - Galerie



Terrasse/ Balkon oben



Garten mit Gartenhaus

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer Terasse oben



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garten



Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Kellergeschoss

Exposé - Galerie



Waschküche



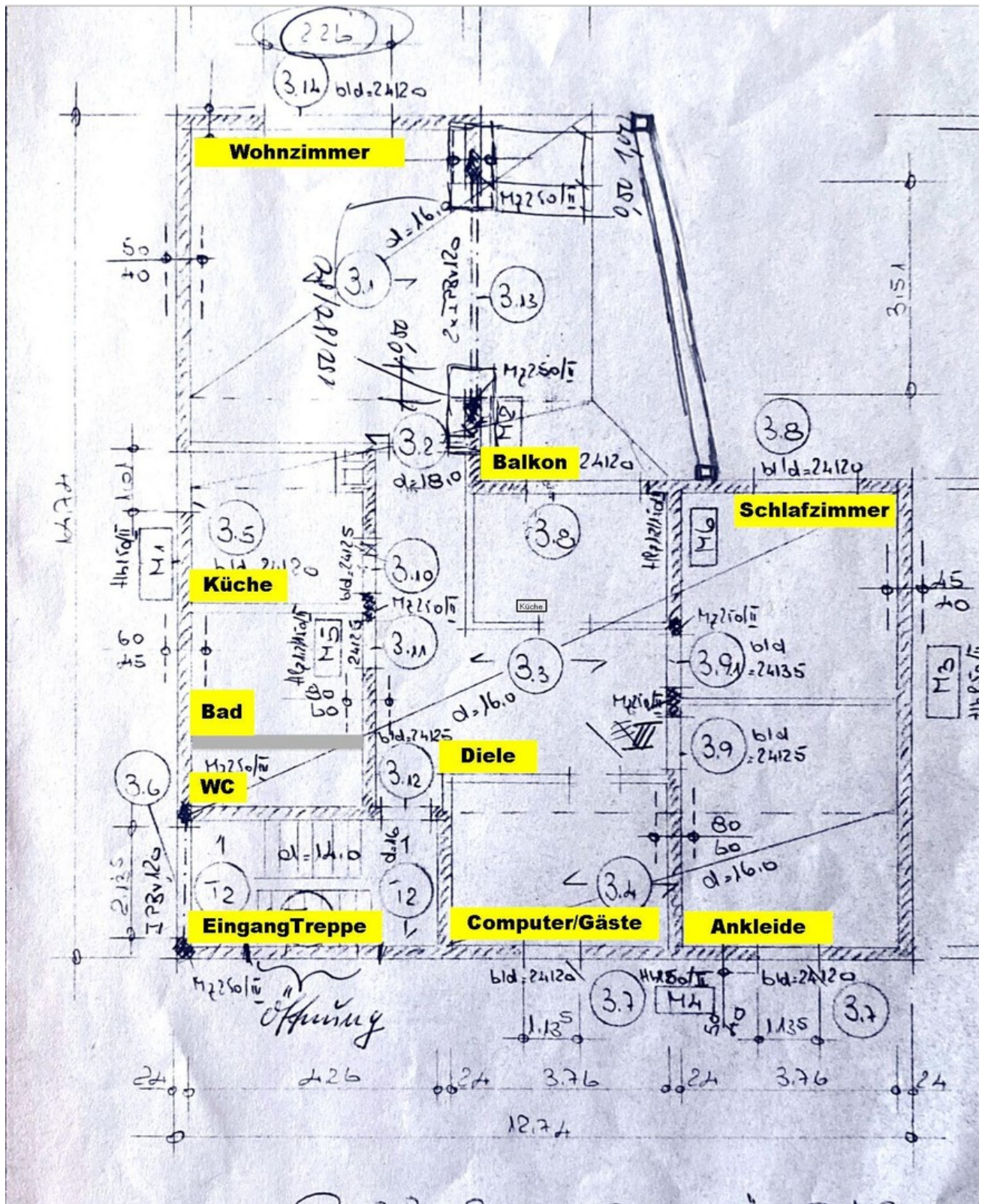
Saunabereich

Exposé - Galerie



untere Terrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

