

Exposé

Einfamilienhaus in Reilingen

Charmantes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial und moderner Haustechnik in Reilingen -provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-419424

Einfamilienhaus

Verkauf: **554.000 €**

Ansprechpartner:
Oliver Krämer

68799 Reilingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	458,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1920 erbaut und 2010 umfassend kernsaniert (Sanitär, Heizung, Zu- und Abwasserleitungen sowie Elektroinstallation).

Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² auf zwei Etagen bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie.

Neben vier Zimmern verfügt das Haus über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche sowie zwei Badezimmer. Der Teilunterkeller mit einem Gewölbekeller bietet zusätzlichen Stauraum.

Über der Garage befinden sich weitere Abstellmöglichkeiten, die über die angeschlossene Scheune erreichbar sind – diese bietet zudem Potenzial für eine zukünftige Wohnraumerweiterung.

Das Haus ist ab sofort bezugsfrei.

Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude rund um das Fundament freigelegt und isoliert, um Feuchtigkeitseintritt dauerhaft zu verhindern.

Die Fassade wurde mit einer 100 mm Wärmedämmung versehen, und vom Dachboden zum Obergeschoss sorgt eine 150 mm Rockwool SuperRock Dämmung (Steinwolle) für optimalen Wärmeschutz. Der Dachboden ist vollständig mit OSB-Platten ausgelegt und dadurch als zusätzlicher Nutzraum verwendbar.

Dank der Vollschutz-Isolierverglasung bleibt die Geräuschkulisse der Hauptstraße nahezu vollständig draußen.

Im Innenhof spenden alte Mauern an heißen Sommertagen angenehmen Schatten, während sich im Garten die lauen Sommernächte in entspannter Atmosphäre genießen lassen – zwei wunderbare Rückzugsorte zum Wohlfühlen.

Im Frühjahr 2025 wurde eine moderne Wärmepumpe installiert, die gemeinsam mit dem Kachelofen (über Wärmezüge im ganzen Haus) und der Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Im Sommer sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen.

Mit der zukünftigen Installation einer Photovoltaikanlage und eines Stromspeichers ließe sich ein nahezu energieautarker Betrieb realisieren – Strom und Heizenergie könnten überwiegend selbst erzeugt werden, wodurch kaum noch externe Energiekosten entstehen.

Ausstattung

- 2010 umfassend kernsaniert (Sanitär, Heizung, Zu- und Abwasserleitungen sowie Elektroinstallation)

- 2010 Fundamentisolation

- 2010 Fassade 100 mm Wärmedämmung

- 2010 Dachboden 150 mm Rockwool SuperRock Dämmung

- 2010 Vollschutz-Isolierverglasung

- 2025 Wärmepumpe

- Fußbodenheizung

- Kachelofen mit Wärmezügen im ganzen Haus

- Klimaanlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

Lage

Lagebeschreibung – Reilingen: Charmant leben zwischen Natur und Metropolregion

Reilingen ist eine lebenswerte Gemeinde in der Rhein-Neckar-Metropolregion in Baden-Württemberg – ein Ort, der ländliche Ruhe mit urbaner Nähe perfekt verbindet.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Ort. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut, sodass sich Wege in die umliegenden Städte einfach gestalten.

Die Autobahnanschlüsse A5, A6 und A61 erreichen Sie in wenigen Minuten, ebenso wie das SAP-Headquarter in Walldorf – ideal für Berufspendler. Die Städte Mannheim, Heidelberg und Speyer sind schnell und bequem erreichbar.

Gleichzeitig lädt die Umgebung zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein: Spaziergänge und Fahrradtouren durch Felder und Wiesen, Naturerlebnisse am Rhein oder sportliche Aktivitäten im Verein. Auch der Hockenheimring mit seinen Veranstaltungen liegt nur etwa 10 Fahrradminuten entfernt.

Reilingen bietet damit die perfekte Balance zwischen idyllischem Wohnen, hervorragender Anbindung und hoher Lebensqualität – ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Innenhof



Hausansicht

Exposé - Galerie



Küche



Kachelofen im Wohn.- u. Esszi.

Exposé - Galerie



Kachelofen im Wohn.- u. Esszi.



Kachelofen in der Küche

Exposé - Galerie



Original Holzterre



Gang mit Holzterre ins OG



Arbeitszimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG

Exposé - Galerie



Duschbad EG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Abstellkammer OG

Exposé - Galerie



Gewölbekeller



Scheune mit Durchgang Garten

Exposé - Galerie



Garten ca. 170qm



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Holzlager

Exposé - Galerie



Scheune mit Ausbaupotential



Scheune mit Ausbaupotential

Exposé - Galerie



Wärmepumpe



Hauswirtschaftsraum/Technik

Exposé - Galerie



Technik

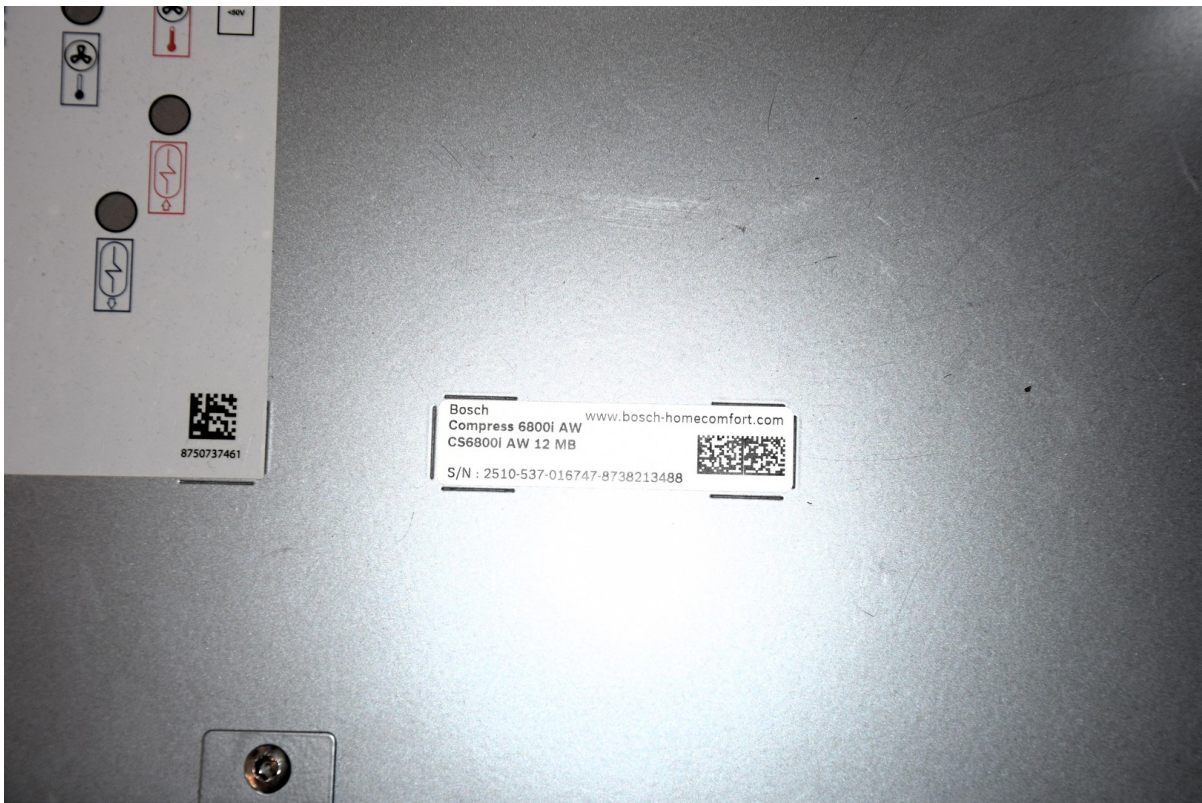


Typenschild

Exposé - Galerie

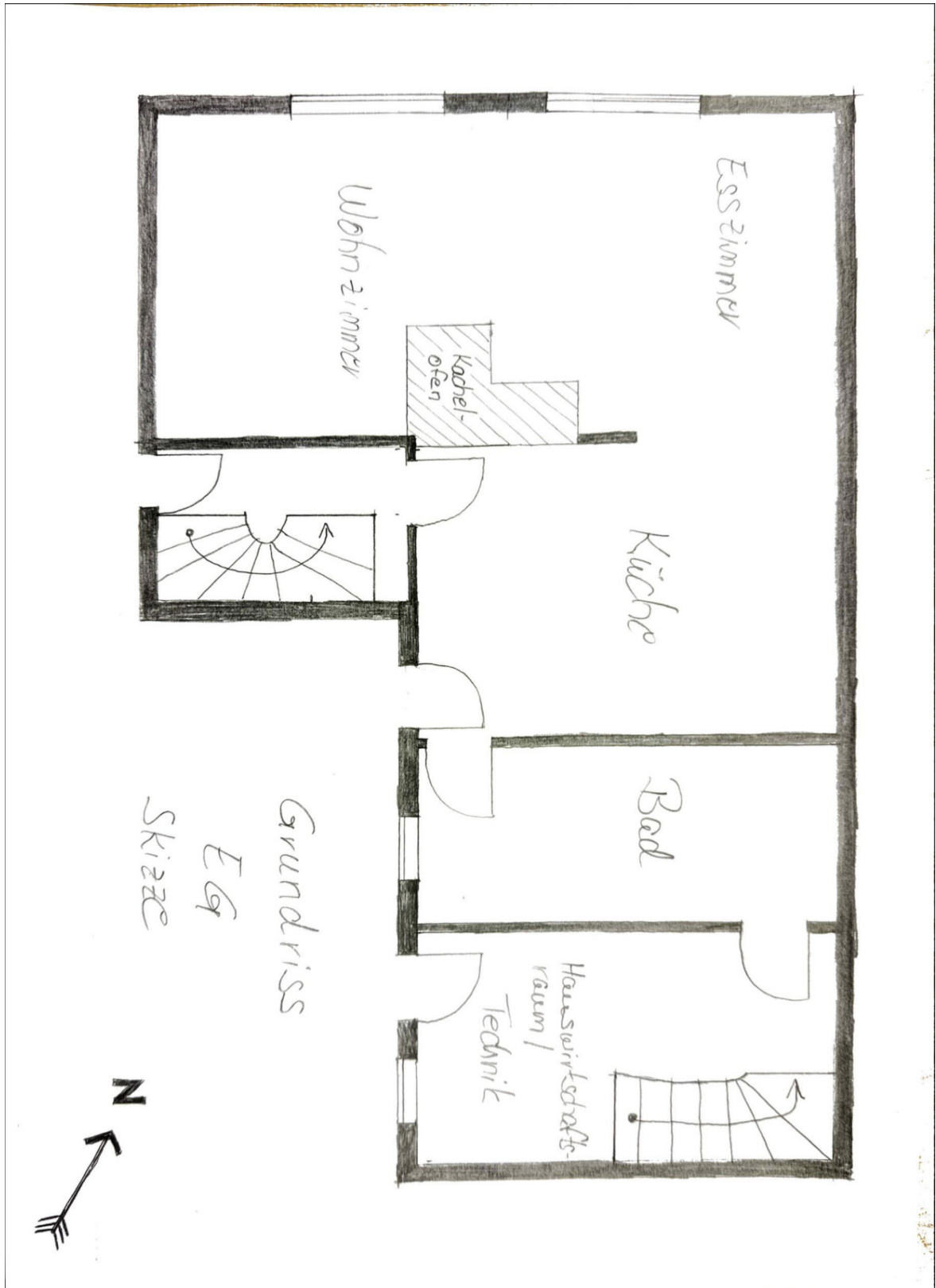


Typenschild



Typenschild

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

