

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lautertal (Reichenbach)

Ideales Mehrgenerationenhaus mit Topstandard - Nähe Bensheim



Objekt-Nr. **OM-446441**

Mehrfamilienhaus

Vermietung: **2.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexander Ring

64686 Lautertal (Reichenbach)
Hessen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	286,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	225,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	77,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das neuwertige Unternehmerhaus eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus und bietet neben einem neuwertigen Standard ungewöhnliche Zusatzausstattungen wie einen offenen Kamin und Klimaanlage separat in jeder der beiden Wohnungen.

Das in 1980 massiv erbaute und sehr gepflegte Zweifamilienhaus steht in einer Sackgasse in Sonnenlage in Lautertal.

Im Jahr 2020 wurde eine umfassende funktionale und energetische Grundsanierung durchgeführt.

Die erste Wohnung erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und hat eine Größe von ca. 141 m².

Sie betreten die Wohnung über die Eingangstür im Erdgeschoss oder direkt über die angrenzende Garage.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem praktischen Durchgangszimmer zur Garage ein privater, rückwärtiger Schlafbereich mit einem „en-suite“ Badezimmer und einem Arbeitszimmer mit kleinem Abstellraum.

Im Obergeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit dem gemütlichem Kaminofen und die voll ausgestattete Küche.

Aus dem Wohnbereich haben Sie Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon.

Die zweite Wohnung befindet sich im Obergeschoss, hat eine Größe von ca. 84 m² und ist über einen separaten Hauseingang zu betreten.

Die Wohnung bietet ein großes Wohn- und Esszimmer mit einem Kaminofen, eine voll ausgestattete Küche und zwei weitere (Schlaf)Zimmer.

Das Tageslichtbad bietet Dusche und Badewanne.

Man gelangt von allen Wohnräumen auf den an den kompletten Südwest-Front vorgelagerten Balkon.

Zwischen den beiden Wohnungen (Küche WHG1 und Schlafzimmer WHG2) befindet sich eine Durchgangstür für das Zusammenöffnen der beiden Wohnungen. Diese ist aktuell durch die Küchenzeile verschlossen.

Die zwei Wohnungen sind auf separaten Wohnungsgrundbuchblätter eingetragen.

Das Zweifamilienhaus lässt sich zusammengeöffnet als Einfamilienhaus oder die zwei Wohnungen separat bewohnen.

Eine Störung gegenseitig ist ausgeschlossen, da sich die Wohnungen nicht übereinander, sondern nebeneinander befinden.

Für das Zusammenöffnen der beiden Wohnungen wurde bereits bei der Grundsanierung in 2020 eine durchdachte Lösung vorgesehen.

Ausstattung

Die bauliche – und qualitative Ausstattung beider Wohnungen ist wie folgt:

- der gesamte Standard der Wohnungen ist sehr hochwertig.
- Beide Wohnungen verfügen über eine moderne Einbauküche.
- In beiden Wohnungen befindet sich je ein gemütlischer Kaminofen für die kalte Jahreszeit.

Die Kaminöfen wurden stetig gewartet und sind vom Schornsteinfeger für die weitere Nutzung zugelassen.

- Alle wesentlichen Räume beider Wohnungen sind mit Klimaanlage ausgestattet.
- Die Eingangstüren sind mit kratzfester Keramik-Oberfläche im Griff und Schlossbereich außen ausgestattet.

Der Fingerprintsensor im Außengriff verfügt über eine halbmotorische 5-Punkt Verriegelung, was bedeutet, dass die Tür sobald sie verschlossen ist, verriegelt ist. Sie kann motorisch von außen mit dem Fingerprint entriegelt werden.

Die Türen bieten durch die Bauart und die hohe Qualität ein sehr hohes Maß an Sicherheit und RC2 Einbruchschutz.

- Die doppelt verglasten Fenster sind mit hochwertigen Fliegengittern von einer Fachfirma ausgestattet.
- Die Bodenbelege sind als Fliesen, Laminat- und Teppichböden ausgeführt.
- Die Strom- und Wasserversorgung ist für die Wohnungen mit separaten Zählern ausgestattet. - Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung. Für die Abrechnung dienen Wärmemengenzähler.
- Die Haustechnik (auch als Waschraum in Nutzung) und ein Abstellraum befinden sich im Erdgeschoss neben den Garagen und haben einen separaten Eingang.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die Vermietung ist zunächst unmöbliert vorgesehen. Auf Wunsch kann aber auch eine möblierte Vermietung angeboten werden.

Lage

Das Haus befindet sich in zentraler und trotzdem ruhiger Ortslage im Ortsteil Reichenbach nur wenige Fahrminuten von Bensheim entfernt.

Lautertal befindet sich verkehrstechnisch sehr günstig in direkter Nachbarschaft von

Bensheim. Die Rhein-Main- und Rhein Neckar-Region sind sowohl mit dem Auto (je 2 Autobahnen) als auch mit dem Bus innerhalb 15 Minuten zu erreichen.

In Lautertal gibt es Kindergärten und Grundschule, diverse Sportvereine und Einkaufsmöglichkeiten. Die Autobahnanschlüsse sind in ca. 15 Minuten erreichbar.

Gute Zugverbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Mannheim/Ludwigshafen und

Heidelberg gibt es in Bensheim. Hohen Erholungswert bieten der nahe liegende Odenwald und die Rheinauen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 1. EG 1

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin 1. OG 2



Hauseingang Wohnung 1

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin EG 2



Ansicht Garagen

Exposé - Galerie



Büro Wohnung 1. EG



Essbereich Wohnung 1. OG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Wohnung 2. OG



Essbereich Wohnung 2. OG

Exposé - Galerie



Fingerprintsensor Haustür



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Küche Wohnung 1. OG



Küche Wohnung 2. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 1. EG 2



Schlafzimmer Wohnung 2. EG

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin EG 1



Wohnbereich EG 1

Exposé - Galerie



Wohnbereich EG 2



Wohnbereich mit Kamin 2. OG 1

Exposé - Galerie



Badezimmer Wohnung 1. EG



Badezimmer Wohnung 2. OG 2

Exposé - Galerie



Haustechnik 1



Haustechnik 2

Exposé - Grundrisse

