

# Exposé

## Wohnung in Lautertal (Reichenbach)

### Exklusive 4-Zimmer-Wohnung nahe Bensheim - Topstandard



Objekt-Nr. OM-451914

#### Wohnung

Vermietung: **1.495 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Ring

64686 Lautertal (Reichenbach)  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmetermin	01.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die moderne und großzügige 4-Zimmer- Wohnung erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und hat eine Größe von 141 m<sup>2</sup>.

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. Das Unternehmerhaus bietet neben einem neuwertigen Standard ungewöhnliche Zusatzausstattungen wie einen offenen

Kamin und eine neuwertige Klimaanlage sodass Ihnen weder Winter noch heiße Sommer etwas anhaben können.

Die Wohnung ist Teil eines in 1980 massiv erbauten und sehr gepflegten Zweifamilienhaus und steht in einer Sackgasse in Sonnenlage in Lautertal.

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

## Ausstattung

Die bauliche – und qualitative Ausstattung der Wohnung ist wie folgt:

- der gesamte Standard der Wohnung ist sehr hochwertig.
- Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche.
- In der Wohnung befindet sich ein gemütlicher Kaminofen für die kalte Jahreszeit.
- Alle wesentlichen Räume der Wohnung 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 Wohnung 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

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad

## 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

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung

# Exposé - Galerie



Hausansicht vorne



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich Wohnung



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich 2



Beide Garagen

# Exposé - Galerie



Büro Wohnung



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Fingerprintsensor Haustür



Küche Wohnung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Haustechnik



Haustechnik 2

# Exposé - Galerie



Waschraum

# Exposé - Grundrisse

