

Exposé

Wohnung in Lautertal (Reichenbach)

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung nahe Bensheim Topstandard



Objekt-Nr. OM-451932

Wohnung

Vermietung: **875 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexander Ring

Nibelungenstraße 254
64686 Lautertal (Reichenbach)
Hessen
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne 3-Zimmer-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.

Das Unternehmerhaus bietet neben einem neuwertigen Standard ungewöhnliche Zusatzausstattungen wie einen offenen Kamin und eine Klimaanlage.

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.

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.
- gemütlicher Kaminofen für die kalte Jahreszeit.
- 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

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, 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, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnbereich mit Kamin

Exposé - Galerie



Garagen



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Haustechnik

Exposé - Galerie



Waschraum

Exposé - Grundrisse

