

Exposé

Einfamilienhaus in REINHEIM

Modernes Einfamilienhaus mit Anbau, Kamin, Sauna & Sonnenterrasse - 260m² Wohnflächenpotenzial



Objekt-Nr. OM-453810

Einfamilienhaus

Verkauf: **739.000 €**

64354 REINHEIM
Hessen
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	527,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	157,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Haus, das sich Ihrem Leben anpasst – nicht umgekehrt.

Bis zu 260 m² Wohnfläche, ein flexibler 85-m²-Anbau und ein 527-m²-Grundstück direkt am Naturschutzgebiet Reinheimer Teich:

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Spachbrücken gibt Ihnen die Freiheit, Wohnen und Arbeiten genau so zu verbinden, wie es zu Ihrem Leben passt.

Das freistehende Massivhaus (Bj. 1972, fortlaufend modernisiert) wurde 2023 umfassend energetisch saniert und bietet heute den Komfort eines Neubaus – mit dem Charme und der Großzügigkeit, die nur ein gewachsenes Haus mitbringt. Der massive Anbau (Bj. 1981, zuletzt 2025 saniert) lässt sich mit geringem Aufwand nach Ihren individuellen Wünschen zur vollwertigen Wohnfläche ausbauen – insgesamt bis zu 260 m² unter einem Dach. Dazu 137 m² Nutzfläche im Untergeschoss und eine Einzelgarage.

- ▶ Energetisch auf Top-Niveau

Neue 3-fach verglaste Schüco-Fenster · 16 cm Fassadendämmung · Neues Dach mit 14 cm Aufsparrendämmung · Photovoltaikanlage – für niedrige Nebenkosten und ein gutes Gewissen.

- ▶ Erdgeschoss – Leben mit Raumgefühl

Hier spielt sich das Leben ab: Ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht, in dem ein hochwertiger Panorama-Kamin für besondere Atmosphäre sorgt. Die Küche ist stilvoll in den Wohnbereich integriert. Zwei weitere Zimmer und ein Gästebad bieten Flexibilität für Kinder, Gäste oder Homeoffice.

- ▶ Obergeschoss – Ihr privater Rückzugsort

Geräumiges Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken, angrenzender begehbare Kleiderschrank und ein stilvolles Bad mit Dusche, Badewanne und abgetrenntem WC – hier kommen Sie zur Ruhe.

- ▶ Untergeschoss – Mehr als nur Keller

Arbeits-/Kinderzimmer mit Tageslicht, eigene Sauna, Technikraum sowie Gästezimmer, Waschküche, Werkstatt und Lagerraum – alles da, was ein Haus komplett macht.

- ▶ Der Anbau – 85 m² voller Möglichkeiten

Das Herzstück der Flexibilität: Der Anbau - ein ehemaliges Schwimmbad - bietet 85 m² auf einer Ebene, massiv gebaut, mit 67 m² Teilunterkellerung, 3-fach verglasten Fenstern (2023), Fußbodenheizung und Gäste-WC. Die großzügige Fläche lässt sich frei gestalten: als separate Einliegerwohnung, großzügiges Homeoffice oder eigene Praxis- und Bürofläche.

- ▶ Ausstattung, die begeistert

Brunner Panorama-Kamin (BSK 05) · Einbauküche mit Gaskochfeld · 3-m-Kinoleinwand inkl. HD-Projektor · Smart-Home-System · Kamerasystem mit Personenerkennung · Elektrische Rollläden · Sauna · Infrarot-Wärmebeleuchtung im Bad · 40 m² Sonnenterrasse in Süd-West-Ausrichtung · Gepflegter Garten mit Gartenhaus · Aluzaun und elektrisches Tor · Einzelgarage mit elektrischem Hörmann-Sektionaltor · Viessmann Gas-Brennwertheizung (2014)

- ▶ Lage

Direkt am Naturschutz- und Erholungsgebiet Reinheimer Teich: Spazierwege, Natur und Ruhe beginnen vor Ihrer Haustür. Grundschule und Kita im Ort, Frankfurt Hbf in 43 Minuten per Bahn, Darmstadt per Bus – die perfekte Balance aus Natur und Anbindung. Dazu eine herzliche, gewachsene Nachbarschaft, in der man sich kennt und aufeinander achtet.

- ▶ Eckdaten

Kaufpreis: 739.000 € (provisionsfrei, direkt vom Eigentümer)

Wohnfläche: 175 m² zzgl. 85 m² ausbaufähige Fläche im Anbau

Grundstück: 527 m²

Energieausweis: Klasse D, 128 kWh/(m²·a), Gas

Baujahr: 1972, Anbau: 1981

Grundriss: siehe Bildergalerie

► Ihr nächster Schritt

Überzeugen Sie sich am besten selbst – wir freuen uns auf Ihre Nachricht und arrangieren gerne eine persönliche Besichtigung.

Ausstattung

- Brunner Panorama-Kamin (BSK05)
- Einbauküche mit Gaskochfeld
- 3-m-Kinoleinwand inkl. HD-Projektor
- Smart-Home-Technik
- Kamerasystem mit Personenerkennung
- Elektrische Rollläden
- Sauna · Infrarot-Wärmebeleuchtung im Bad
- 40 m² Sonnenterrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Gepflegter Garten mit Gartenhaus
- Aluzaun und elektrisches Tor
- Einzelgarage mit elektr. Hörmann-Sektionaltor
- Viessmann Gas-Brennwertheizung (2014)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte keine Anfragen von Maklern - der Verkauf erfolgt provisionsfrei

Lage

Direkt am Naturschutz- und Erholungsgebiet Reinheimer Teich: Spazierwege, Natur und Ruhe beginnen vor Ihrer Haustür. Grundschule und Kita im Ort, Frankfurt Hbf in 43 Minuten per Bahn, Darmstadt per Bus – die perfekte Balance aus Natur und Anbindung. Dazu eine herzliche, gewachsene Nachbarschaft, in der man sich kennt und aufeinander achtet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht Straße

Exposé - Galerie



Sonnenterrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Anbau



Anbau KI Visualisierung

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gästebad EG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Sauna

Exposé - Grundrisse



Grundrisse