

Exposé

Einfamilienhaus in Lautertal

Charmantes Einfamilienhaus mit gesichertem Wohnrecht in Lautertal-Reichenbach



Objekt-Nr. OM-458335

Einfamilienhaus

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:
Janis Cronenberg

64686 Lautertal
Hessen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	605,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In beehrter Wohnlage von Lautertal-Reichenbach präsentiert sich dieses gepflegte, einseitig angebaute Einfamilienhaus mit ca. 155 m² Wohnfläche auf einem insgesamt ca. 605 m² großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Grundrissgestaltung, großzügige Wohnbereiche, einen beheizten Wintergarten sowie einen liebevoll angelegten Garten mit Südwest-Ausrichtung.

Das im Jahr 1982 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde laufend instand gehalten und sukzessive modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Renovierungsmaßnahmen im Jahr 2000 sowie die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2020.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein angenehmes Wohngefühl. Das Erdgeschoss verfügt über drei Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie einen Balkon mit schönem Fernblick. Im Gartengeschoss erwartet Sie ein heller und weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum beheizten Wintergarten und der sonnigen Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Kaminzimmer, eine Küche, ein weiteres Badezimmer sowie die Haustechnikräume.

Die Ausstattung entspricht überwiegend einem zeitgemäßen Standard. Hochwertige Naturstein- und Marmorfliesen, Fußbodenheizung, großzügige Fensterflächen sowie die gute Belichtung sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Auch das Außenbereichskonzept überzeugt: Der Garten ist gärtnerisch gestaltet und bietet neben viel Privatsphäre auch einen Zierteich und ein Gartenhaus. Eine integrierte Garage sowie zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Besonderheit – Verkauf mit Wohnrecht

Die Immobilie wird im Rahmen eines bestehenden Verrentungsmodells veräußert. Die derzeitigen Bewohnerin verfügt über ein lebenslanges, grundbuchlich gesichertes Wohnrecht. Eine Eigennutzung ist daher aktuell nicht möglich.

Das Wohnrecht erlischt erst in folgenden Fällen:

- Nach dem Ableben der Wohnberechtigten
- Bei dauerhaftem Auszug der Berechtigten (z. B. Umzug in ein Pflegeheim)
- Bei freiwilligem Verzicht gegen mögliche Ablösevereinbarung

Nach Erlöschen des Wohnrechts steht die Immobilie zur freien Nutzung oder Vermietung zur Verfügung.

Die Kosten- und Instandhaltungsregelung orientiert sich im Wesentlichen an einem klassischen Mietverhältnis: Laufende Kosten sowie der gewöhnliche Unterhalt werden von der Wohnberechtigten getragen.

Ausstattung

- Ca. 155 m² Wohnfläche
- Grundstück ca. 605 m²
- Einseitig angebautes Einfamilienhaus
- Beheizter Wintergarten
- Sonnige Terrasse & Balkon mit Fernblick
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Kaminzimmer

- Fußbodenheizung
- Hochwertige Naturstein-/Marmorfliesen
- Gepflegter Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstau
- Neue Heizungstherme (2020)
- Garage + 2 Außenstellplätze

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ihre Vorteile auf einen Blick

Dieses Angebot eröffnet Käufern die Möglichkeit, eine Immobilie in gefragter Wohnlage zu einem deutlich reduzierten Einstiegspreis zu erwerben. Gleichzeitig profitieren Sie von planbarer, risikoarmer Perspektive, da keine Mietausfallrisiken bestehen und laufende Kosten weitgehend durch die Wohnberechtigte getragen werden. Nach Erlöschen des Wohnrechts steht Ihnen die Immobilie zur freien Verfügung – zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.

Fazit

Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger sowie für Eigennutzer mit Weitblick, die sich frühzeitig eine attraktive Immobilie in guter Lage sichern und langfristig planen möchten.

Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen sowie Details zum Vertragswerk zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Ortsteil Reichenbach, dem Hauptort der Gemeinde Lautertal im Odenwald. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung sowie viel Natur und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Schulen und Kindergärten befinden sich im nahen Umfeld. Die Bushaltestelle „Reichenbach, Sportplatz“ ist fußläufig erreichbar, der Bahnhof Bensheim mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr liegt ca. 7 km entfernt.

Die naturnahe Lage mit direktem Zugang zu den Erholungsflächen des Odenwaldes sowie die gute Anbindung an die Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Region machen den Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Garten

Exposé - Galerie



Wohn_Essbereich



Wintergarten

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



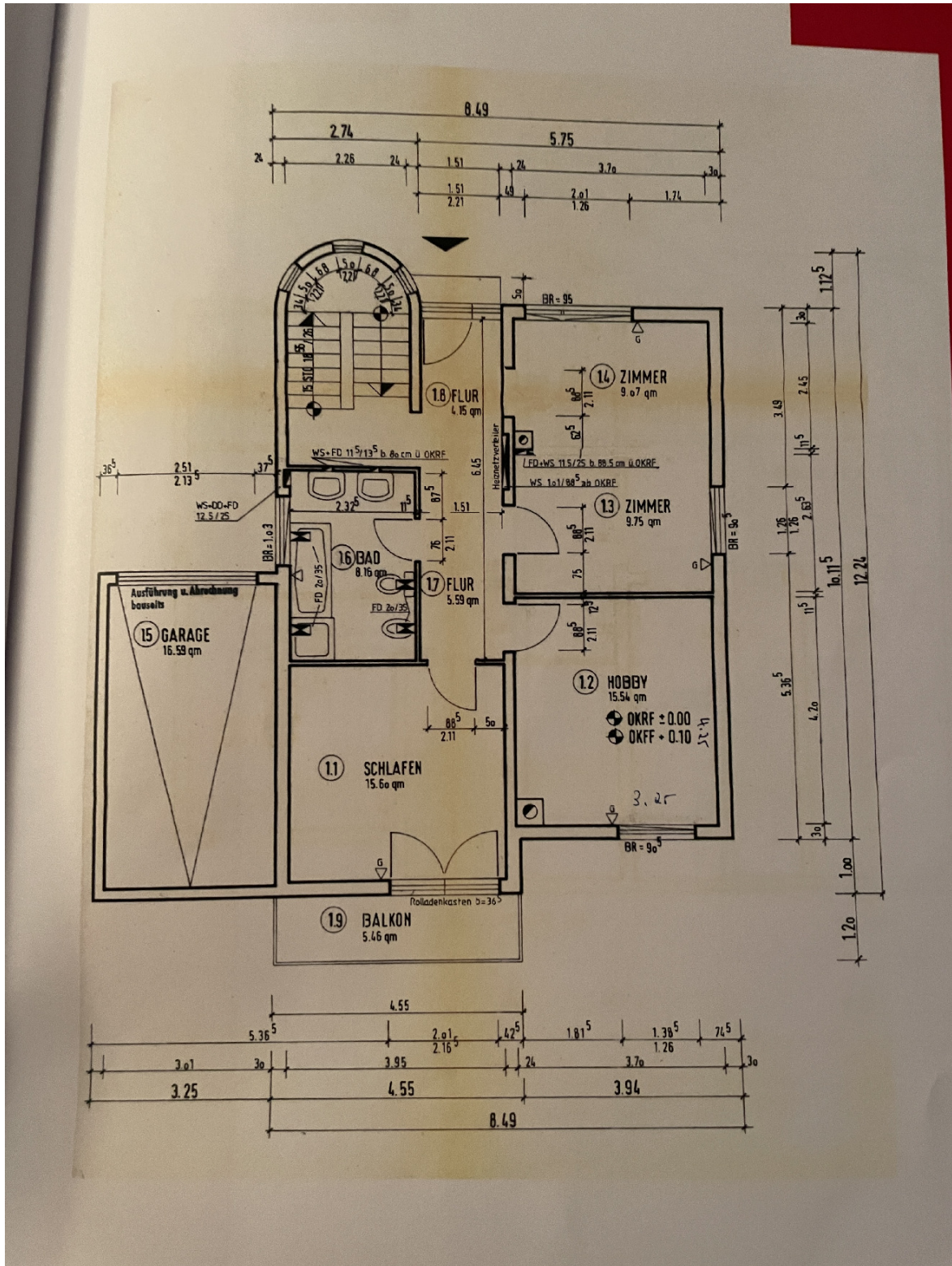
Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

