

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten



64354 Reinheim

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Scout-ID: 158483289



Ihr Ansprechpartner:

Thomas Kiener Immobilien
Herr Thomas Kiener
E-Mail: kiener-thomas@t-online.de
Mobil: +49 177 3841051

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	725,00 m ²
Nutzfläche ca.:	100,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1956
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2026
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger:	Umweltwärme
Endenergiebedarf:	71,55 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	1956
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 26715,5
5,95 % inklusive MwSt. nach Protokollierung des Kaufvertrages

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten



64354 Reinheim

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die wohlproportionierte Fassade dieses Wohnhauses vermittelt unaufdringlich einen freundlichen Empfang beim Nachhausekommen. Davor wechseln sich gepflegte Sträucher mit dem Blühen ab.

Über das Treppenhaus mit seinem sympathischen Fensterband kann entweder das Erdgeschoss oder das Obergeschoss betreten werden.

Im Erdgeschoss bietet das riesengroße Kinderzimmer viel Platz zum Spielen für zwei Kinder. Nebenan liegt das Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine gemütliche Küche und ein Badezimmer. Als Übergang in den Garten betritt man eine überdachte Terrasse. Diese lädt auch bei Regenwetter zum Essen, Arbeiten, Hausaufgaben machen und kreativ sein ein. Der saftig grüne Rasen im Garten ist von überkopfhohen Sträuchern umsäumt. Blickgeschütz findet man sonnige oder auch schattige Plätze zur Erholung.

In den Nebengebäuden können Utensilien, sowie Gartengeräte und Werkzeuge untergebracht werden. Von hier kann die Garage zusätzlich betreten werden.

Das Treppenhaus mit Luftraum wandelt das Treppensteigen in einen Spaßfaktor um. In der oberen Wohnung sind zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer vorhanden. Alle Räume lassen sich gut möblieren, dank der sinnvollen Anordnung von Fensteröffnungen und Zimmertüren. Von einem der Räume betritt man einen Balkon mit Blick Richtung Waldrand. Der Odenwald mit seinen sanften Hügeln stellt gemeinsam mit den Wolken je nach Witterung verschiedene Kulissen dar.

Von der Küche betritt man eine überaus großzügige Dachterrasse, die verschiedene Zonierungen zulässt. Von verschattenden Pavillons über sonnige Hochbeete und duftenden Grills bis zu sportlichen Aktivitäten. Über die Dächer hinweg bietet sich ein weiter Blick in die Gegenrichtung. In der Küche findet man zudem Raum für einen Essplatz. Fenster in mehrere Richtungen bieten eine gute Orientierbarkeit. Das Badezimmer mit Frischluftfenster ist blickgeschützt und großzügig definiert.

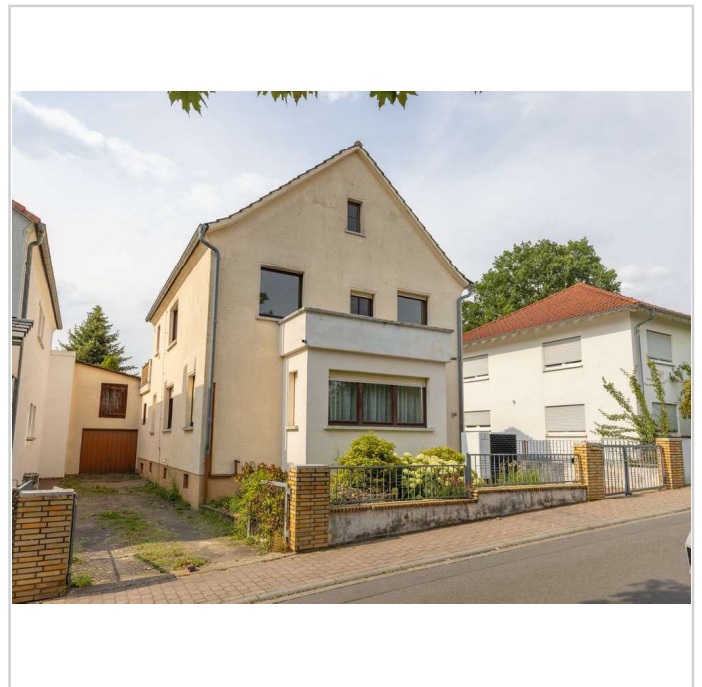
Im Keller ist die Haustechnik sicher untergebracht. Des Weiteren findet man Abstellflächen und Waschmaschinenanschlüsse vor.

Der letzte, große Raum wurde bereits zum Hobbyraum umgebaut. Zum Garten gelangt man über eine Außentreppe. Insgesamt ist es ein schönes Zuhause.

Die originalen Fassaden im alten Ortskern bieten viele liebevolle Details zum bestaunen in einem angenehmen Gesamtgefüge des leicht gekurvten Straßenverlaufs. Hier geht man auch gerne zu Fuß. Reinheim, mit den vielen Einkaufsmöglichkeiten ist in 10-15 Minuten fußläufig zu erreichen.

Sonstiges:

Die untere der beiden Wohneinheiten ist momentan noch vermietet. Die Obere ist bereits frei.



Hausansicht

Ausstattung:

Neue Wärmepumpe
2 Wohnzimmer
4 Schlafzimmer
2 Küchen
2 Bäder
2 Gäste WC
Keller
Dachterrasse
Garten
Garage
Garten Schuppen

Lage:

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten



64354 Reinheim

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



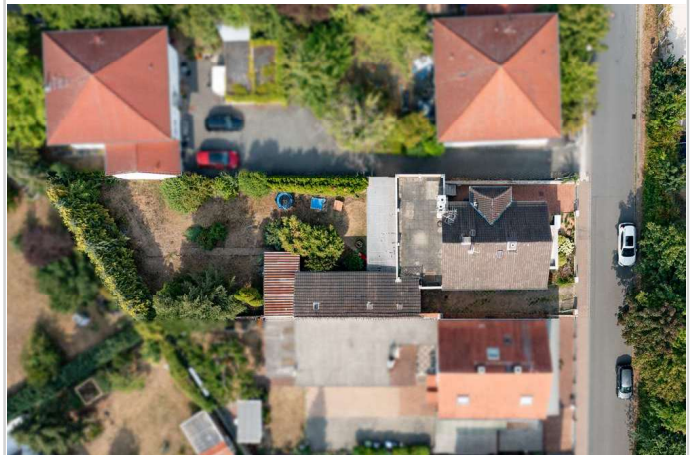
Hausansicht



Neue Wärmepumpe



Hausansicht



Vogelperspektive

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten



64354 Reinheim

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Ansicht hinten



Hausansicht hinten



Eingang EG



Schlafzimmer EG

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten



64354 Reinheim

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Schlafzimmer EG



Kinderzimmer EG



Kinderzimmer EG



Küche EG

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten



64354 Reinheim

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Küche EG



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



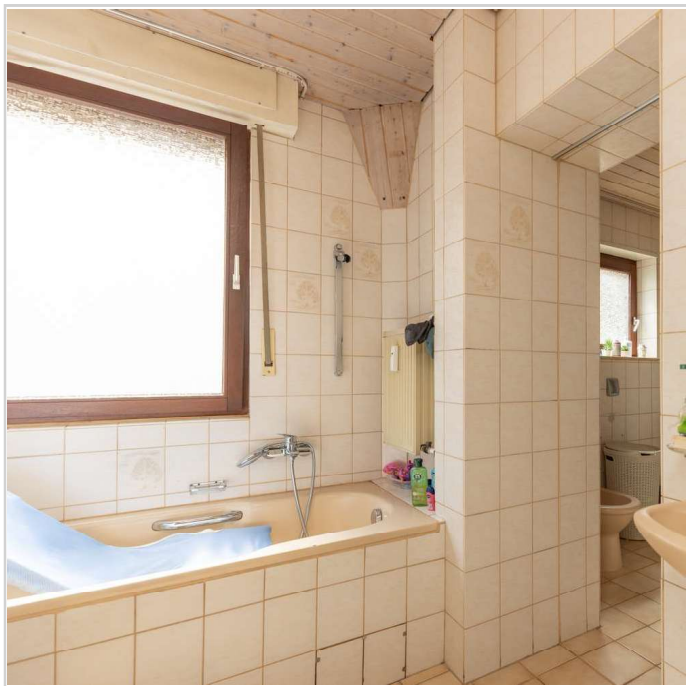
Badezimmer EG

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten

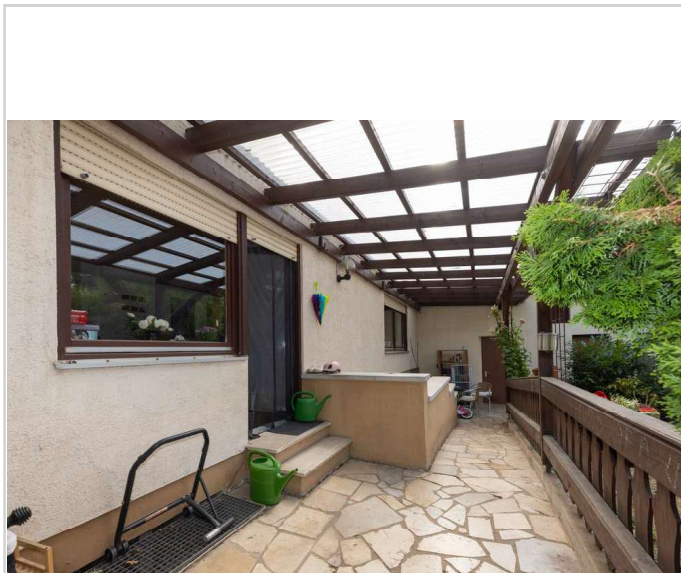


64354 Reinheim

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Badezimmer EG



Terrasse



Terrasse



Garten

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten

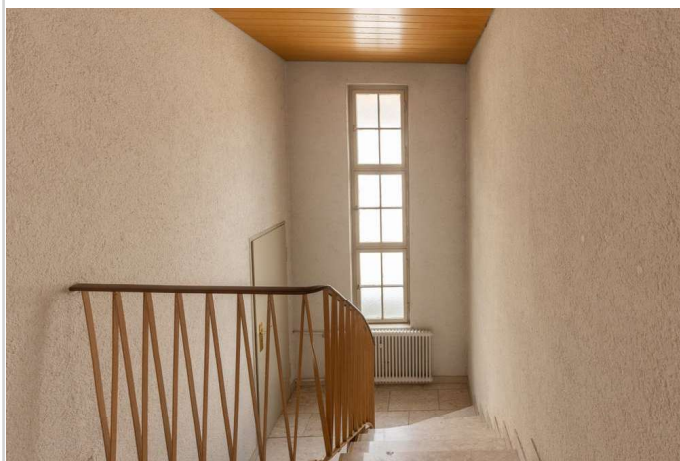


64354 Reinheim

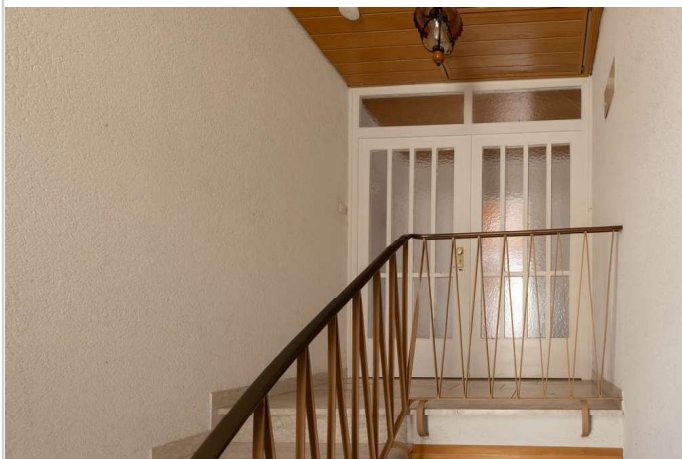
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Garten



Treppenhaus



Eingang OG



Gäste-WC

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten



64354 Reinheim

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG



Wohnzimmer OG

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten



64354 Reinheim

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Wohnzimmer OG



Badezimmer OG



Küche OG



Küche OG

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten



64354 Reinheim

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Küche OG



Dachterrasse



Dachterrasse



Ausblick OG

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten



64354 Reinheim

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Heizung



Heizung

2-Familienhaus in Reinheim Ueberau mit großem Garten



64354 Reinheim

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	160,00 m²
Kaufpreis:	449.000,00 EUR

