

# Exposé

## Einfamilienhaus in Reinheim

### Provisionsfrei: Zuhause mit traumhaftem Garten und Pool



Objekt-Nr. OM-308656

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **685.000 €**

Mobil: 0151 62682883

64354 Reinheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	868,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	293,83 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	70,48 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine Immobilie mit großzügigem Grundriss und einem Garten samt Pool? Hier ist sie.

Auf drei Stockwerken bietet dieses Objekt weitläufige, helle Räume, einen großen Südwest-Balkon mit Panoramablick sowie einen Garten mit Pool und Sonnendeck.

Das Haus liegt am Hang und der Eingang befindet sich - von der Straßenseite aus ebenerdig - auf der mittleren Etage. Hier befindet sich auch die offene Küche mit gegenüberliegendem Essbereich. An diesen schließt das Wohnzimmer mit offenem Kamin unmittelbar an. Beide Bereiche zeichnen sich durch bodentiefe Panoramafenster aus, die den Blick auf die umliegende Landschaft freigeben. Bedingt durch die Ausrichtung nach Südwest ist die Etage lichtdurchflutet.

Der große Balkon zieht sich über die Länge des Hauses und ist sowohl vom Essbereich als auch von dem danebenliegenden Zimmer zugänglich.

Ein Tageslichtbad mit Badewanne, Bidet und großem Einbauschränk sowie eine separate Gästetoilette vervollständigen das Raumangebot auf diesem Stockwerk.

Folgt man der Treppe im Flur in die obere Etage, so gelangt man auf eine Galerie. Dahinter liegt der Schlafbereich. Ein weitläufiges Schlafzimmer mit einem direkt anschließenden, großen Tageslichtbad sowie ein begehrter Kleiderschrank warten hier auf die neuen Eigentümer. Eine separate Toilette sowie mehrere Stauräume (bspw. für weitere Garderobe, Gepäck) sind ebenfalls Bestandteil dieser Etage.

In der unteren Etage des Hauses befinden sich drei weitere Wohnräume, ein Duschbad mit Sauna, Vorratskeller und Waschküche. Das 37 qm große Zimmer mit bodentiefer Fensterfront, Specksteinofen und direktem Zugang zum Garten/Außenpool ist als Highlight dieses Stockwerks hervorzuheben.

Der Garten bietet neben einer großzügigen Terrasse einen gemauerten Pool mit eigenem Sonnendeck und einen Anbau für Technik und Gartengeräte.

Weitere Außenanlagen umfassen ein Gartenhäuschen sowie eine Werkstatt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im Ortsteil Reinheim-Ueberau. Im Umkreis von 1 km befinden sich der Kindergarten, die Grundschule, Sportverein, Bäcker, Eisdiele und Bushaltestelle.

Im Jahr 2013 wurde Ueberau als eine von 9 Orten deutschlandweit mit der Goldmedaille im Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ ausgezeichnet.

Zur Kernstadt Reinheim mit Bahnhof sind es 2 km. Hier finden Sie alle Geschäfte, weiterführende Schule, Ärzte und Dienstleistungen für einen unbeschwerten Alltag.

Der Bahnhof verfügt über Direktverbindungen nach Darmstadt und Frankfurt Hbf.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	186,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



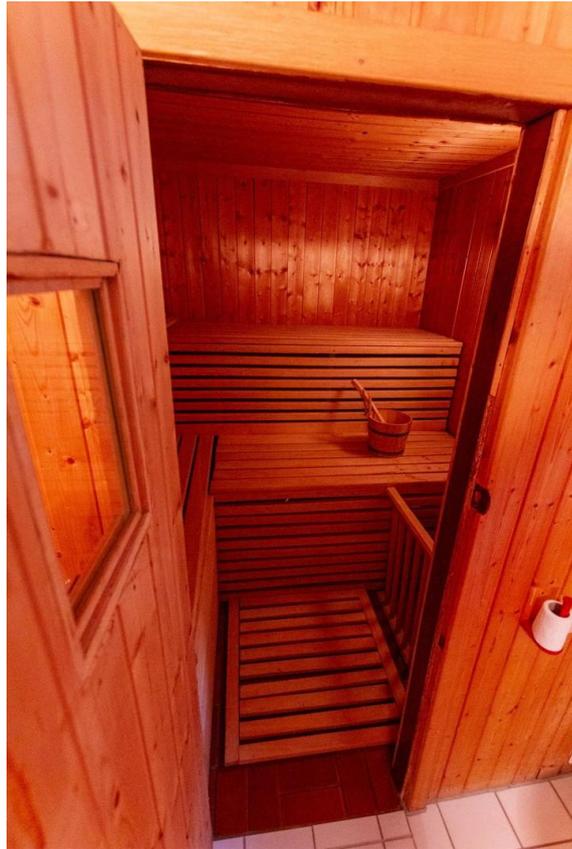
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



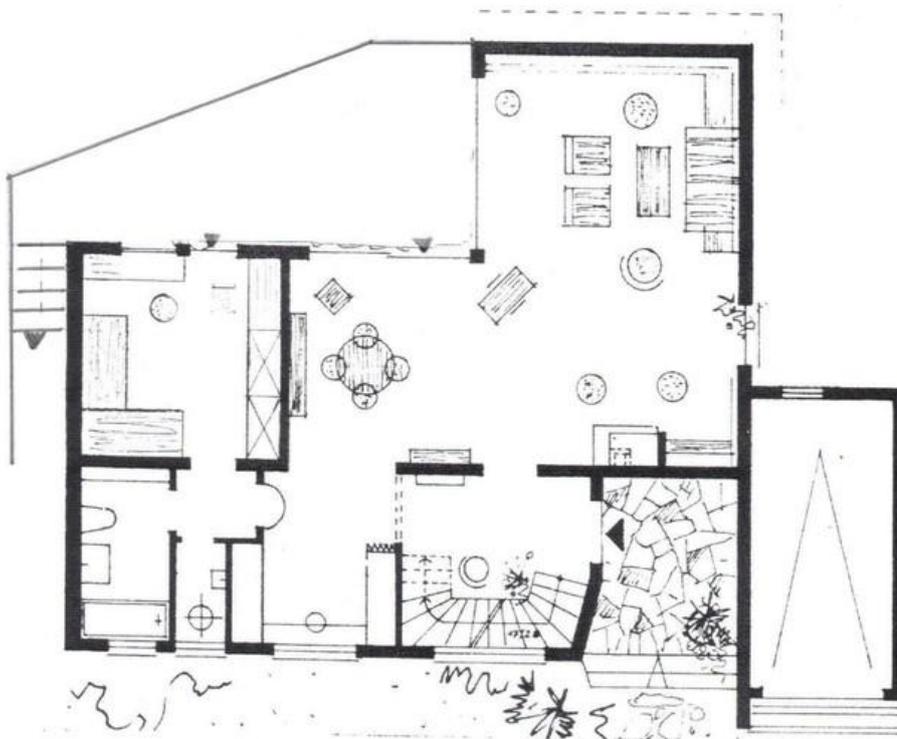
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



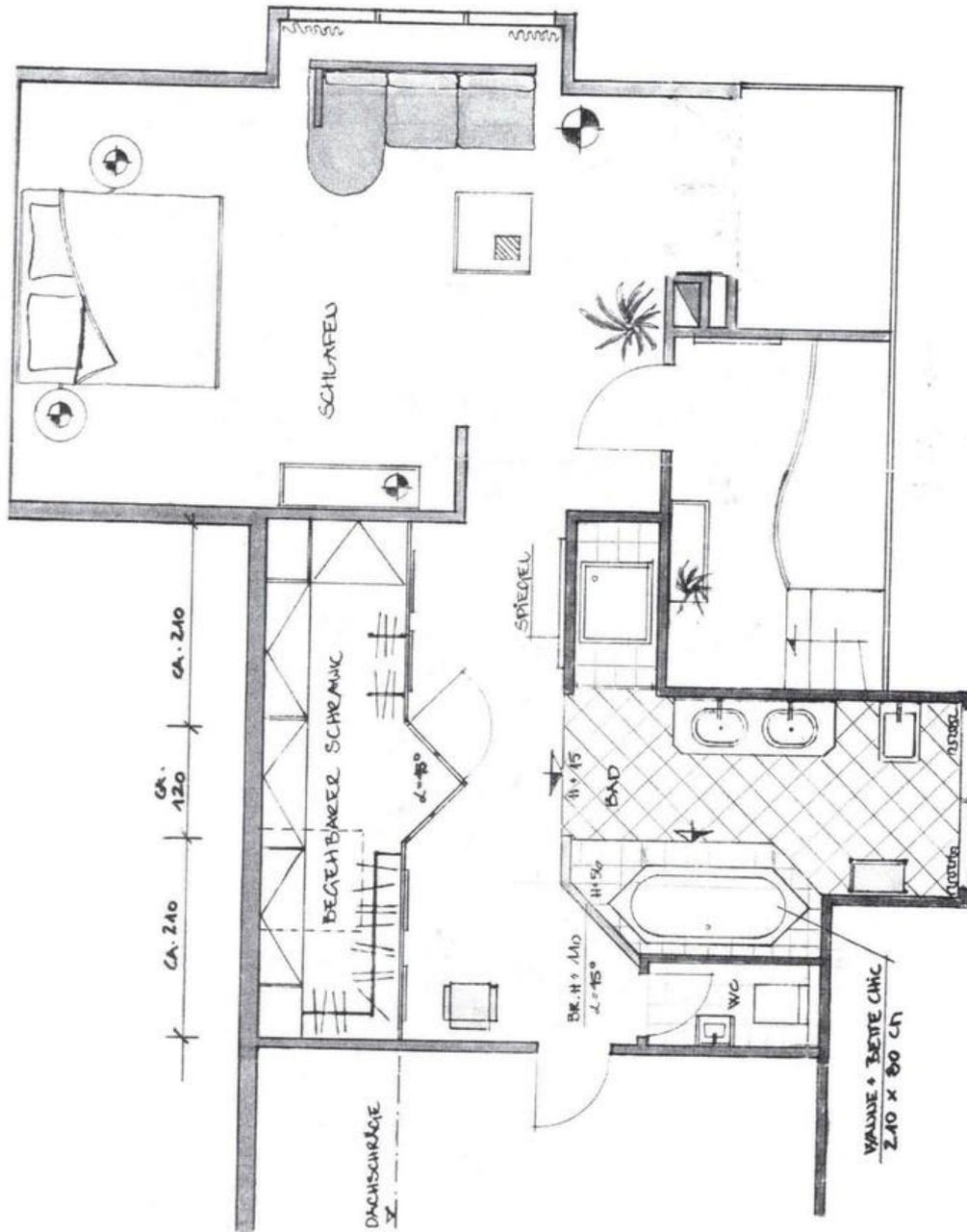
# Exposé - Grundrisse



Page 1/1

Skizze EG

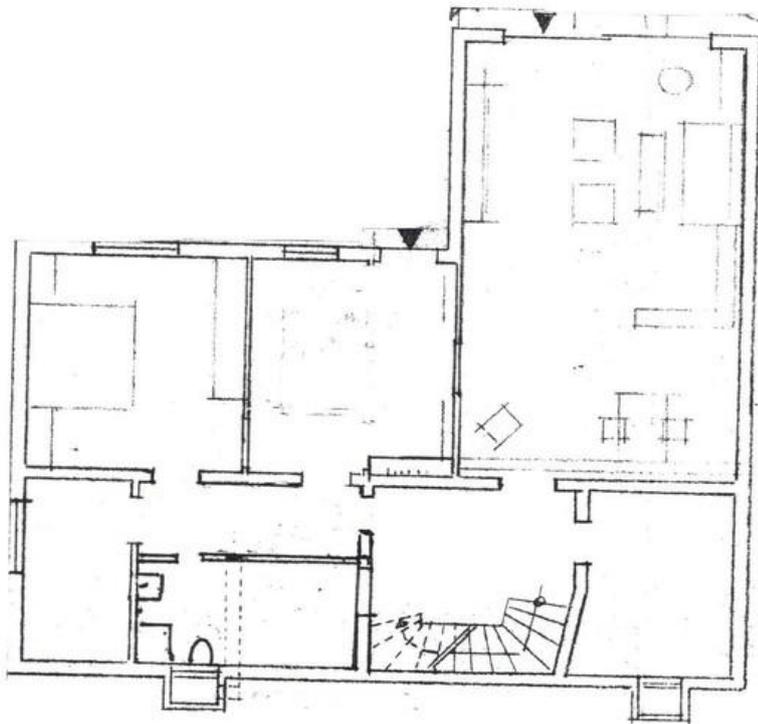
# Exposé - Grundrisse



Page 1/1

Skizze DG

# Exposé - Grundrisse



Skizze UG