

Reichelsheim

# Schöne Doppelhaushälfte mit Garage in Reichelsheim!

Objektnummer: 26133892



**KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 160 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26133892               |
| Wohnfläche   | ca. 142 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2001                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 490.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                                      |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Balkon                                                                      |

**Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b>        |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Strom</b>                  |
| Energieausweis gültig bis  | <b>29.06.2031</b>             |
| Befuerung                  | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> |

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Energieausweis              | <b>BEDARF</b>        |
| Endenergiebedarf            | <b>21.10 kWh/m²a</b> |
| Energie-Effizienzklasse     | <b>A+</b>            |
| Baujahr laut Energieausweis | <b>2001</b>          |

Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Doppelhaushälfte bietet auf ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche komfortables Wohnen in einem modernen Zuhause. Das Haus wurde im Jahr 2001 erbaut und befindet sich auf einem ca. 160 m<sup>2</sup> großen Grundstück (nach WEG geteilt). Mit insgesamt vier Zimmern, drei Schlafzimmern sowie zwei Badezimmern eignet sich die Immobilie hervorragend für Paare oder Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die durchdachte und großzügige Raumgestaltung einen einladenden Eindruck. Die Fußbodenheizung sorgt in der kalten Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima und verteilt die Wärme gleichmäßig in den Räumen. Zwei Badezimmer bieten Komfort und Flexibilität für den Alltag und erfüllen die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner.

Ein besonderes Augenmerk verdienen die attraktiven Außenflächen dieser Immobilie. Eine gemütliche Terrasse im Grünen lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – sei es bei einem gemeinsamen Frühstück oder einem Abendessen mit Freunden. Die beiden Balkone bieten zusätzlichen Raum für Erholung an der frischen Luft sowie individuelle Rückzugsorte. Der Außenbereich ist pflegeleicht gestaltet und lässt Raum für eigene Gestaltungsideen.

Die zugehörige Garage im Untergeschoss gewährleistet ein komfortables, wettergeschütztes Parken des eigenen Fahrzeugs und bietet außerdem zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte.

Die modernisierte Ausstattung sorgt für ein zeitgemäßes Wohngefühl. Die freundlichen und hellen Zimmer schaffen eine angenehme Atmosphäre. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie das ganze Jahr über wohltemperierte Räume.

Mit drei Schlafzimmern erhalten Familien ausreichend Platz für individuelle Wünsche. Die zwei Badezimmer sind optimal auf die Bedürfnisse mehrerer Bewohner zugeschnitten, sodass der Start in den Tag reibungslos abläuft. Ein Highlight ist der separate Schlafbereich im Dachgeschoss mit eigenem En-Suite Bad.

Diese Doppelhaushälfte verbindet zahlreiche Vorteile zu einem stimmigen Gesamtangebot: eine großzügige Wohn- und Grundstücksfläche, moderne Ausstattung sowie attraktive Außenbereiche mit Terrasse, Balkonen und Garage.



**Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim**

## Ausstattung und Details

- Gemütliche Terrasse\*\*
- Zwei Balkone\*\*
- Terrasse\*\*
- Garage\*\*

**Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim**

## **Alles zum Standort**

Die Doppelhaushalte befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Reichelsheim. Reichelsheim liegt mit seinen Ortsteilen im oberen Gersprenztal, mitten im Geo-Naturpark Bergstraße Odenwald, in einer der schönsten Wanderregionen im Odenwald. Schöne Mischwälder wechseln sich mit hügeliger und offener Landschaft ab und bieten reizvolle Aussichten. Reichelsheim ist ein lebendiger Ort im Odenwaldkreis und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kitas, Schulen und Supermärkte, befinden sich vor Ort und sind in wenigen Minuten erreichbar. Des Weiteren gibt es hier ein schönes Freibad sowie Tennisplätze. Durch die günstige Anbindung an die B 38 und B 47 über Lindenfels, erreich man die beiden Autobahnanbindungen der A5 und A67 in weniger als 20 Minuten mit dem Pkw.

**Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



**Objektnummer: 26133892 - 64385 Reichelsheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Margot-Elaine Wolf-Schneider**

---

**Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim**

**Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0**

**E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**