Reichelsheim / Unter-Ostern

Modernisiertes Fachwerkhaus mit Charme in Unter-Ostern!

Objektnummer: 26133890



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 353 m²

Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Auf einen Blick

Objektnummer	26133890
Wohnfläche	ca. 174 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1760
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.03.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	209.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1760

Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Die Immobilie





Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Die Immobilie





Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Die Immobilie





Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Die Immobilie





Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Die Immobilie





Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Die Immobilie





Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Die Immobilie





Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Fachwerkhaus aus ca. 1760 wurde über die letzten Jahre umfassend modernisiert und verbindet auf besondere Weise historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf einem ca. 353 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ca. 177 m² Wohnfläche mit insgesamt sechs Zimmern und damit viel Platz für Familien, Paare oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten im Homeoffice.

Die hellen und freundlichen Räume eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sichtbare Holzbalken und die charakteristische Fachwerkarchitektur bewahren den ursprünglichen Charakter des Hauses, während moderne Technik und zeitgemäße Ausstattungsdetails für einen hohen Wohnkomfort sorgen.

Ein Highlight ist das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin, das insbesondere in der kühleren Jahreszeit zu entspannten Stunden einlädt. Neben der regulären Heizungsanlage besteht eine zusätzliche Heizmöglichkeit mit Holz, über die auch die Warmwasserbereitung unterstützt werden kann. Die Heizungsanlage ist zudem bereits für die Ergänzung durch Solarthermie oder eine Wärmepumpe vorbereitet.

Zwei modern ausgestattete Badezimmer unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort. Besonders angenehm ist das direkt dem Hauptschlafzimmer zugeordnete eigene Badezimmer. Eine praktische Abstellkammer bietet Platz für Waschmaschine und Trockner sowie zusätzliche Vorrats- und Lagermöglichkeiten für Lebensmittel.

Auch abseits der eigentlichen Wohnräume verfügt das Anwesen über bemerkenswerte Flächen und Nutzungsmöglichkeiten. Im Keller befinden sich der Heizungs- und der separate Öltankraum. Ein historischer Gewölbekeller aus Sandstein bietet darüber hinaus ein besonderes Ambiente und eignet sich beispielsweise hervorragend als Wein- oder Vorratskeller.

Die vorhandene Scheune sowie weitere Nebengebäude eröffnen zusätzliches Ausbau- und Nutzungspotenzial – beispielsweise für Hobby, Werkstatt, Atelier oder, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen, möglicherweise auch zur Schaffung einer Ferienwohnung. Ein großzügiger Speicher bietet darüber hinaus viel wertvolle Abstellfläche.

Der liebevoll angelegte Garten mit historischen Natursteinmauern, Sichtfachwerkfassade und geschütztem Hofbereich bildet einen idyllischen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien und rundet den besonderen Charakter dieses Anwesens harmonisch ab.

Ein Zuhause für alle, die den unverwechselbaren Charme eines historischen Fachwerkhauses schätzen, dabei jedoch nicht auf moderne Technik, Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten verzichten möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Ausstattung und Details

- Historisches Fachwerk
- Tageslichtbäder renoviert
- Aussenfassade mit Aussenisolierung, Schindeln und neu gestrichen
- Hochwertige Parkettböden
- Idyllischer Innenhof
- Garagen- und Außenstellplatz

Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Alles zum Standort

Reichelsheim (Odenwald) mit dem idyllischen Ortsteil Unter-Ostern besticht durch seine ländliche Prägung und familienfreundliche Atmosphäre. Die überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehende Wohnlage bietet eine ruhige, sichere Umgebung mit viel Raum für ein naturnahes Leben. Die geringe Bevölkerungsdichte und die intakte Infrastruktur schaffen eine harmonische Balance zwischen ländlichem Charme und moderner Grundversorgung, die besonders Familien anspricht, die Wert auf ein behütetes und gesundes Aufwachsen ihrer Kinder legen. Die Nähe zum wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet garantiert zudem eine stabile Wertentwicklung und eine attraktive Perspektive für die Zukunft.

Unter-Ostern präsentiert sich als ein Ort, der durch seine ruhige und sichere Wohnqualität besticht und Familien ein echtes Zuhause bietet. Hier finden Sie eine vertrauensvolle Gemeinschaft, die von Naturverbundenheit und einem entspannten Lebensstil geprägt ist. Die naturnahe Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schafft Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance, die gerade für Familien von unschätzbarem Wert ist.

Die Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an hochwertigen Bildungsangeboten, die in nur etwa 30 Minuten fußläufig erreichbar sind. Kindergärten und Schulen wie die Reichenberg-Schule und der Evangelische Kindergarten bieten eine liebevolle und fördernde Lernumgebung, die den Grundstein für eine erfolgreiche Zukunft legt. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken innerhalb von rund 30 Gehminuten gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportmöglichkeiten und Spielplätze in der Nähe zur Verfügung, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern – so sind Sportanlagen bereits in etwa 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch kulturelle Begegnungen und Erholungsräume wie der Europaplatz oder der Schlosspark laden zu entspannten Familienausflügen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Kreuzstraße“ in nur einer Minute Fußweg gegeben, was die Mobilität auch ohne eigenes Auto erleichtert.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, ist Unter-Ostern in Reichelsheim (Odenwald) ein Ort, der Geborgenheit, Lebensqualität und eine vielversprechende Zukunft in perfekter Harmonie vereint. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26133890 - 64385 Reichelsheim / Unter-Ostern

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com