

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Reinheim

### Doppelhaushälfte in 64354 Georgenhausen, modernisiert und bezugsfertig



Objekt-Nr. OM-326336

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:  
Erich Janzen

64354 Reinheim  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1985                  | Zustand      | modernisiert   |
| Grundstücksfläche | 368,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 4              |
| Etagen            | 4                     | Badezimmer   | 3              |
| Zimmer            | 6,00                  | Garagen      | 1              |
| Wohnfläche        | 198,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante, 1985 erbaute Doppelhaus wurde in den Jahren 2017 bis 2023 umfassend saniert bzw. modernisiert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von 198 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 368 m<sup>2</sup> bietet es Ihnen viel Platz zum Wohnen und Wohlfühlen.

## Ausstattung

Highlights der Immobilie:

Garten & Terrasse:

Der liebevoll gestaltete Garten und der 2020 neu angelegte Hof bieten eine perfekte Mischung aus Entspannung und Spielspaß. Der Rasen lädt Kinder und Haustiere zum Toben ein. Besondere Highlights wie eine Kletterwand und ein Spielhaus machen den Garten zu einem Abenteuerland. Für gesellige Abende steht eine großzügige Nord-Terrasse zur Verfügung. Eine 2024 fertiggestellte Dachterrasse über der Garage, ausgestattet mit hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen rundet den Außenbereich ab.

Garage:

Die geräumige Doppelgarage bietet Platz für zwei Autos und zusätzlichen Stauraum, derzeit genutzt als Werkstatt. Der Boden ist mit einer Epoxidharzbeschichtung versehen, und das smart steuerbare Sektionaltor sorgt für komfortablen Zugang. Praktischerweise haben Sie direkten Zugang zum Haus.

Innenausstattung:

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail saniert. 2017 wurden Wände entfernt, um einen offenen und lichtdurchfluteten Wohnbereich zu schaffen. Alle Bodenbeläge, Fenster und die Elektroinstallation wurden erneuert. Die Fenster von 2021 und die smarte Haussteuerung (Heizung, Rollläden, Licht) sorgen für zusätzlichen Komfort und hohe Energieeffizienz. Der Kamin im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Wärme.

Moderne Küche:

Die 2017 neu eingebauten, hochwertigen Küchenmöbel mit Elektrogeräten von Bosch, Siemens und Liebherr bieten alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt.

Zusätzliche Räume:

Das Haus bietet nicht nur im Erdgeschoss viel Platz, sondern auch im Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Keller befindet sich ein zusätzliches, bewohnbares Zimmer, das als Hobbyraum genutzt wird. Der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie eine perfekt funktionstüchtige Ölheizung runden das Angebot ab.

Ausstattungsmerkmale im Detail:

- Keller: Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum, Heizraum für Ölheizung
- Erdgeschoss: Offener Ess- und Wohnbereich, moderne Küche, Gäste-WC, Kamin, neue bodentiefe Fenster
- Obergeschoss: 3 großzügige Zimmer, neu renoviertes Bad, neue Fenster, Türen und Böden
- Dachgeschoss: Ausgebaut mit 3 neuen Dachfenstern (eines elektrisch), Klimaanlage und eigenem neuen Bad mit Dusche
- Garage: Doppelgarage mit smart steuerbarem Tor, Werkstatt, direkter Zugang zum Haus
- Technik: Smart Home Steuerung für Heizung, Beleuchtung und Rollläden (Homematic-IP), zentrale Staubsaugeranlage
- Fassade: 2023 neu verputzt und gestrichen (6cm Dämmung war vorhanden)

Fazit:

Dieses Haus bietet modernen Komfort, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Highlights, die das Leben angenehm machen. Ob im Garten, auf der Terrasse oder im lichtdurchfluteten Innenbereich – hier finden Sie alles, was Sie für ein entspanntes und Modernes zuhause brauchen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage im idyllischen Reinheim-Georgenhausen, das mit seiner perfekten Mischung aus ländlichem Charme und exzellenter Anbindung nach Darmstadt überzeugt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Bäckereien und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nahe gelegene See und zahlreiche Spielplätze machen diese Lage besonders attraktiv für Familien.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 106,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

