

EXPOSÉ

Einfamilienhaus (freistehend)
Wellnessbereich, Naturgarten, Garage

Kaufpreis: 660.000 €



PRIVATVERKAUF
PROVISIONSFREI



OBJEKTBSCHREIBUNG:

Sie lieben den gemütlichen Landhausstil?
Dann möchten wir Sie in unserem Haus herzlich willkommen heißen!

Unsere großzügige Immobilie, welche 1990/91 massiv auf einem ca. 266m² großen Grundstück erbaut wurde, bietet auf ca. 140m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für das Zuhause für Ihre Familie.



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



Diese großzügige Immobilie, welche 1990-91 massiv auf einem ca. 266 m² großen Grundstück erbaut wurde, ist voll unterkellert und bietet auf ca. 140 m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für das Zuhause einer großen Familie.

Das Haus überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung und Nutzung, die sich nicht nur über das Erdgeschoss verteilt, weiter sind einige Highlights wie bspw. besondere Decken, Einbauten, Wellnessoase mit Sauna anzutreffen.

Herzstück des Hauses ist neben dem behaglichen Wohnbereich mit offenem Kamin, der besonders in den Abendstunden für mollige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt, die gemauerte Einbauküche. Sie wurde in liebevoller Handarbeit entworfen und gebaut, ist ein Blickfang für jeden Gast und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Während die Terrasse, der nicht einsehbare, vollständig eingezäunte Garten sowie die Dachterrasse viel Platz für gemütliche Stunden im Freien bieten, finden Sie im ausgebauten Untergeschoss einen privaten Rückzugsort für Entspannung und Erholung nach einem langen Tag. Das umfassende Wohlfühlangebot umfasst eine Sauna mit angrenzendem Ruheraum und separatem Duschzimmer – hier bleiben keine Wünsche offen.

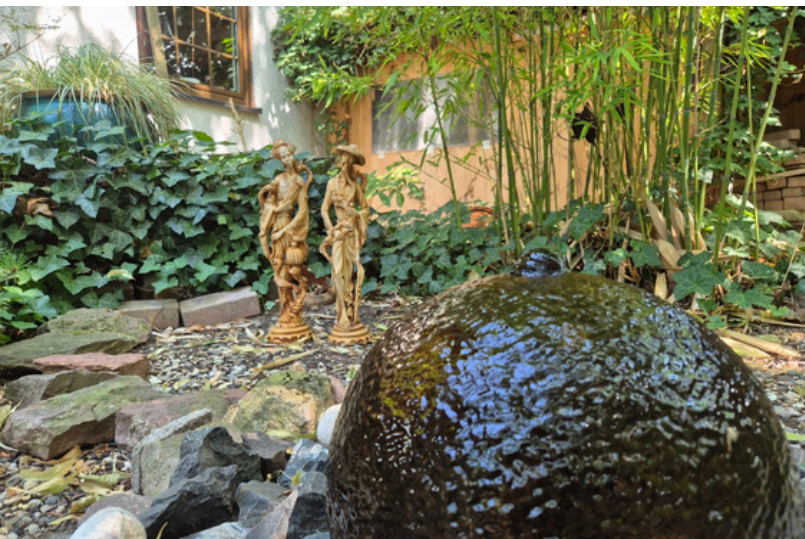
Weitere Zimmer, welche als Büro, Schlafzimmer oder Gästezimmer genutzt werden können, sind im Untergeschoss vorhanden. Auch die Hausanschlüsse, Ihr Vorratszimmer, sowie der Heizraum finden darin weiter ihren Platz. Ein separater Zugang, im Eingangsbereich, sowie sämtliche Anschlüsse sind vorhanden.

Die Immobilie wird mit einer Gaszentralheizung aus 2020 beheizt, verfügt über einen 200 Liter Warmwasserspeicher und ist in einem tadellosen Zustand. Eine Enthärtungsanlage sorgt für weiches Wasser, sodass hartnäckige Kalkablagerungen der Vergangenheit angehören.

Eine Garage, mit elektronischem Torantrieb, und zusätzlichen PKW-Stellplatz sind vorhanden. Diese Immobilie ist ein ideales Zuhause für Familien, die viel Platz, Komfort und einen Hauch von Luxus suchen.

Hier fehlt es einem an Nichts.





LAGE:

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Reilingen - Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden, Hockenheim, Walldorf und St. Leon - Rot, vorhanden.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sind die Autobahnanschlussstellen A5, A6 und A61 aber auch Speyer, Walldorf, Heidelberg und Mannheim schnell erreichbar.

REILINGEN:

ist eine Gemeinde in Nordbaden, in der Metropolregion Rhein Neckar Kreis, im Herzen der ehemaligen Kurpfalz, mit 8.177 Einwohner.

Die Spargelgemeinde Reilingen bietet in einer schönen Umgebung, mit rund 700 ha Wäldern und einem gut ausgebauten Netz von Rad- und Wanderwegen, alles was man für Aktivitäten in der Natur braucht - Entfliehen Sie dem Alltag in der benachbarten Erholungsanlage „St.Leoner See“, entspannen Sie bei einer Wanderung durch die heimischen Wälder oder schließen Sie sich einem der zahlreichen, ortsansässigen Vereine an.

Kulinarisch können Sie sich von einer vielseitigen Gastronomie verwöhnen lassen.





AUFTEILUNG ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss verfügt über ca. 76 m² und teilt sich wie folgt auf:
Offener Wohnbereich mit Küche, Gäste-WC, Haushaltsraum, Diele und Terrasse,
Zugang zum Garten.

AUSSTATTUNG:

- Vom Eingangsbereich kommend betreten Sie den Flur der Ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobenschränke bietet. Von hieraus gelangen Sie auch ins Untergeschoss.
- Weiter über die Wohnungsabschlusstür im EG gelangen Sie in den offenen Wohnbereich, der aus der liebevoll gestalteten Küche, den Essbereich, sowie das Wohnzimmer besteht. Von hieraus haben Sie Zugang zur Terrasse und den schönen Garten, ebenso gelangen Sie über das schicke Treppenhaus in das Dachgeschoss.
- Neben der Küche befindet sich ein großer Haushaltsraum, in dem Sie Ihre Vorräte problemlos verstauen können, eine zusätzliche Spüle und der Geschirrspüler haben hier ihren Platz, Waschmaschine und Trockner können ebenso hier eingefügt werden, alle Anschlüsse sind vorhanden
- Auch das Gäste-WC befindet sich auf dieser Etage.







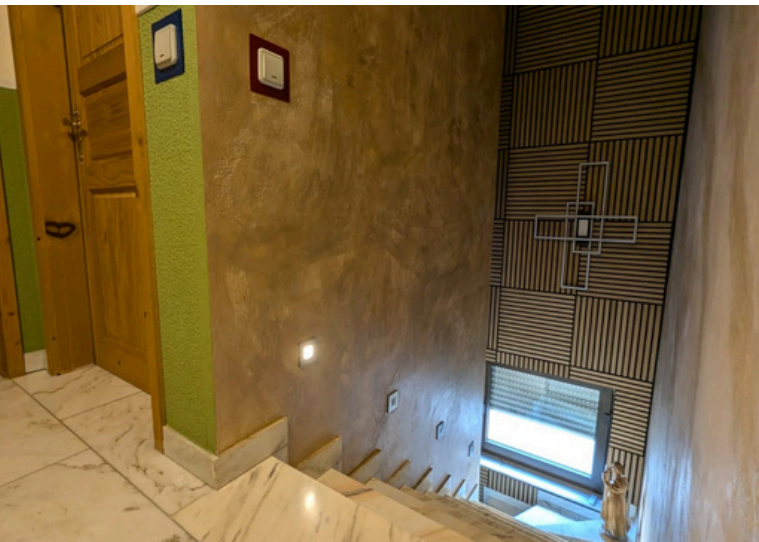
AUFTEILUNG DACHGESCHOSS

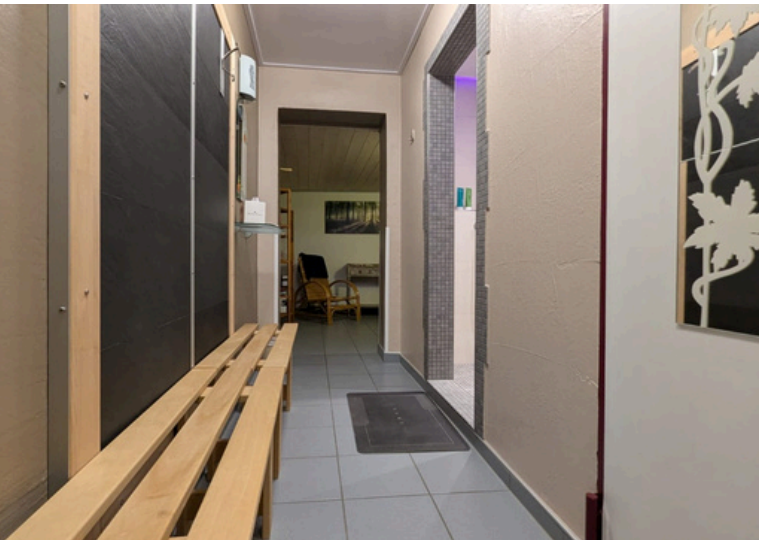
Das Dachgeschoss verfügt über ca. 65 m² und teilt sich wie folgt auf:
3 Zimmer, das Badezimmer, eine Abstellkammer und die Dachterrasse.

AUSSTATTUNG:

- Über das moderne Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss, der Flur bietet Platz für eine Leseecke, auch ein Schreibtisch sowie Regal wären als weiteres Office denkbar.
- Das Dachgeschoss verfügt über 3 Zimmer, 2 Zimmer haben einen direkten Zugang zur Dachterrasse.
Die Zimmer können sowohl als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Fitness, MeTime Zimmer..., genutzt werden.
In einem der Zimmer befindet sich die Klimaanlage.
- Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne mit Whirlpool Funktion, zwei Waschtischen und einer begehbaren Dusche, sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet.
Der Kniestock wurde so konzipiert, dass dieser ideal als Ablage für Handtücher genutzt werden kann.
- In der kleinen Kammer finden Sie Platz für Ihre Aufbewahrungen.







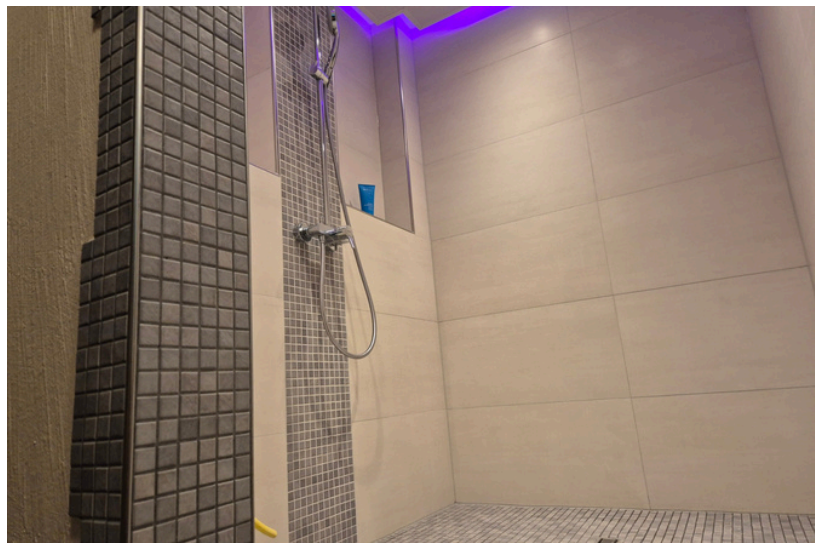
AUFTEILUNG UNTERGESCHOSS

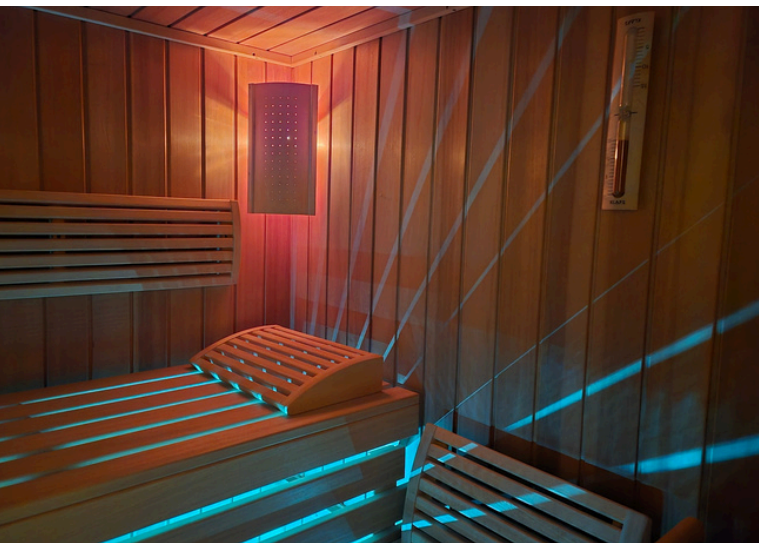
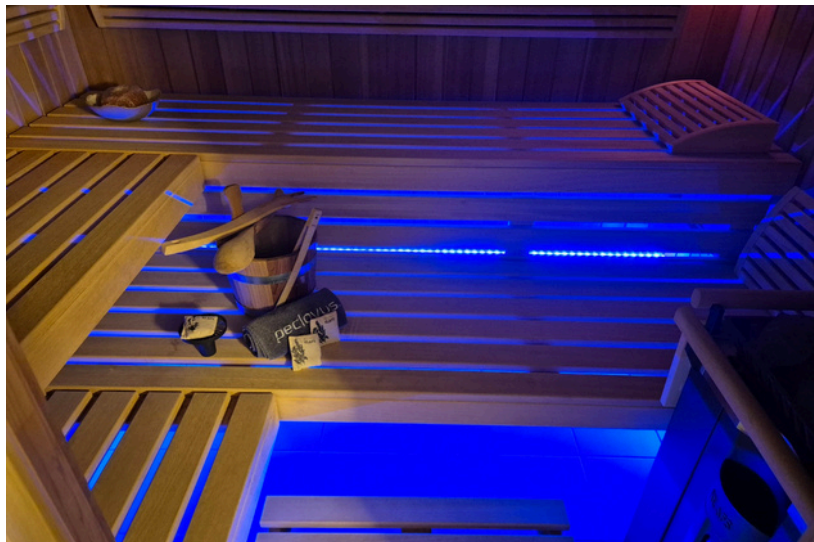
Das Untergeschoss verfügt über ca. 73 m² und teilt sich wie folgt auf:
6 Räume, Sauna mit Ruhebereich, große begehbare Dusche, WC.

AUSSTATTUNG:

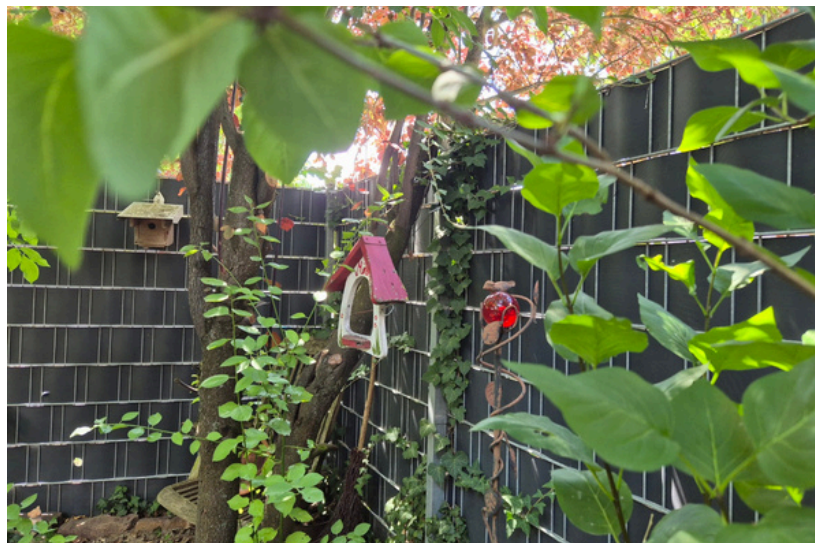
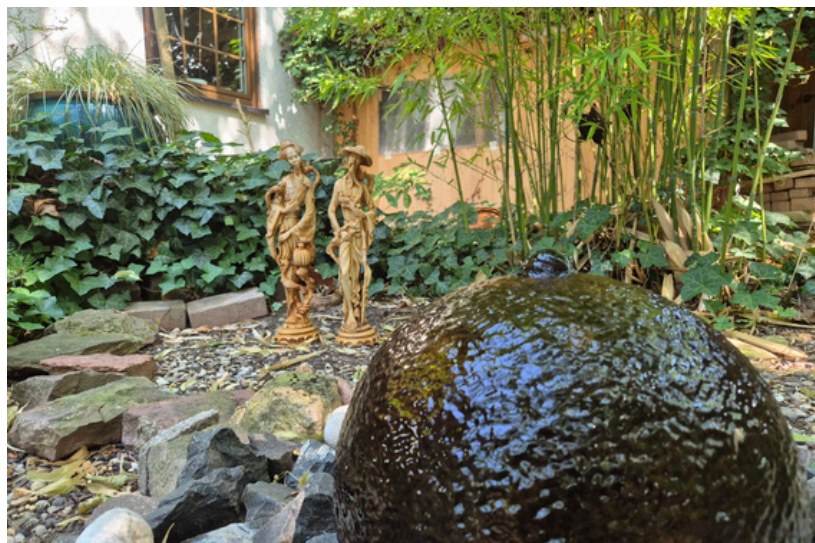
- Vom Eingangsbereich, der Immobilie, aus gelangen Sie, ohne die Wohnung des Erdgeschosses betreten zu müssen, in den separaten Abgang zum Untergeschoss.
- Sie betreten einen großen Eingangsbereich von dem Sie Zugang in alle Zimmer haben, hier lässt sich von Office über Fitness bis hin zum Partyraum alles gestalten, ein großes Fenster gibt den Blick ins Grüne frei.
- Zwei größere Zimmer (beide mit Wasseranschluss), welche bisher als Behandlungsräume genutzt wurden, stehen zur Verfügung - Gästezimmer, Teenagerzimmer, Hobby, Wellness/MeTime - alles ist möglich.
- Zwei weitere Zimmer dienen derzeit als Büro und Vorratsraum.
- Im Hausanschlussraum befinden sich die Anschlüsse von Gas und Wasser, die Enthärtungsanlage und Hebeanlage sind hier untergebracht. Alles mit schönen Einbauschränken gestaltet gibt es hier zusätzlich jede Menge Stauraum. Auch Waschmaschine und Trockner finden hier ihren Platz.
- Im Heizraum befindet sich die Gas-Zentralheizung und ein 200l Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2020.
- Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.
- Weiter gelangen Sie in den Wellnessbereich, welcher neben der modernen Klafs Sauna über einen Ruhebereich und den Duschaum mit angrenzender Garderobe verfügt.
- Alle Räume verfügen über Fenster und teilweise Wasseranschluss.



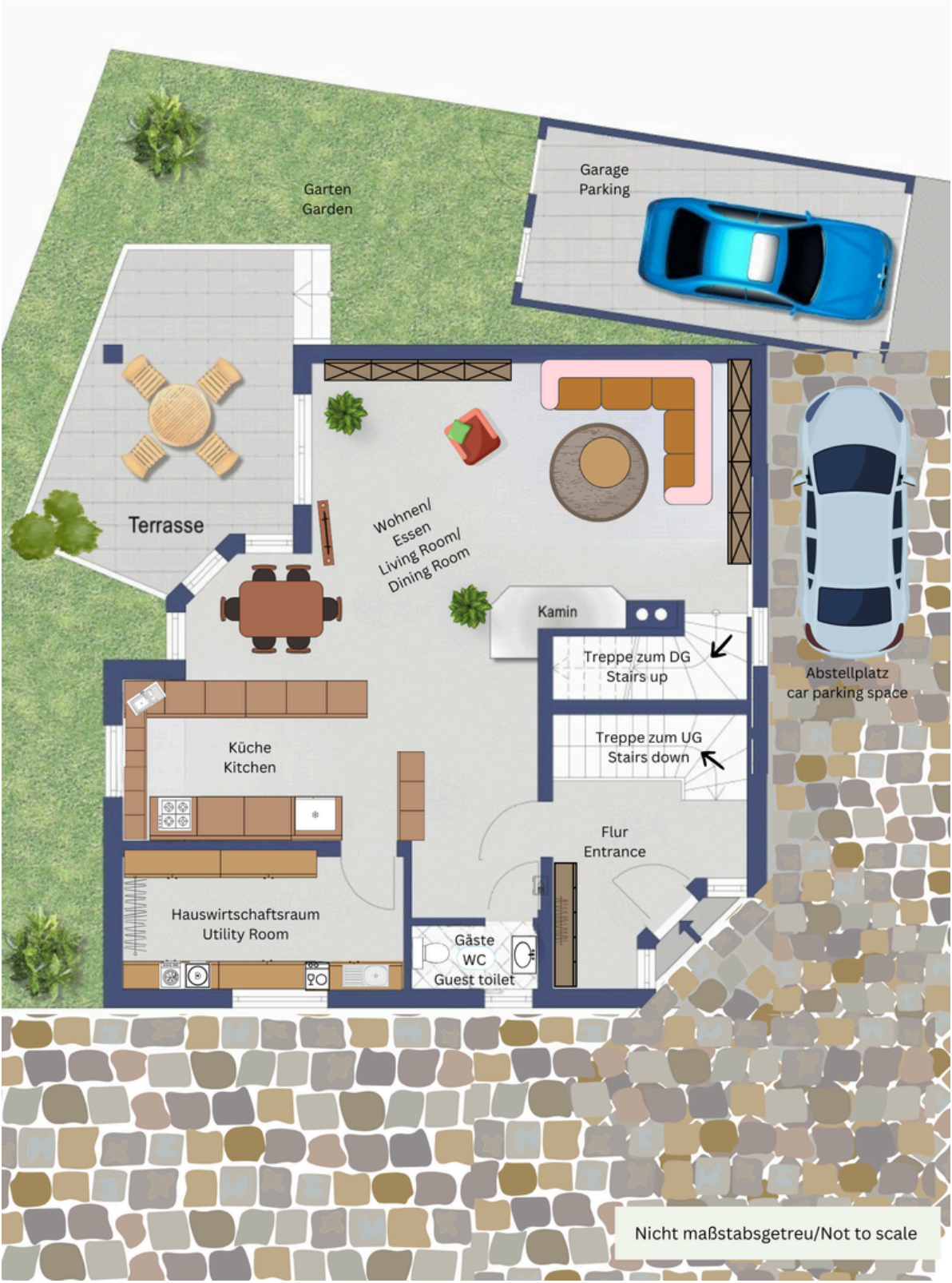




GARDEN



PLAN ERDGESCHOSS



PLAN DACHGESCHOSS



Nicht maßstabsgetreu/Not to scale



PLAN UNTERGESCHOSS



HINWEISE - INFORMATIONEN

Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

- Bitte klären Sie vor Besichtigungen grundsätzlich immer die Finanzierung mit Ihrer Bank, nur so macht es Sinn.
- Wir verkaufen ein ehrliches Haus, ohne versteckte Überraschungen im Nachhinein, ebenso freuen wir uns über ehrliche Interessenten.
- Wir wohnen noch in diesem Haus, deshalb bitten wir sie um eine erste Kontaktaufnahme telefonisch oder per Mail.

Preis

Das Haus wird zu einem Preis von 660.000,00€ (VHB) angeboten.

- Der Verkauf erfolgt direkt vom Besitzer, ohne Provision.
- Alle Angaben sind ohne Gewähr und ohne Anspruch auf Haftung.

ANSCHAUEN LOHNT SICH!

Kontakt:

Jürgen & Petra Heiler
Wilhelmstraße 40/3
68799 Reilingen
0172.966 03 08
haus1991@outlook.de

