

Exposé R01

## **Winkelbungalow im Grünen, südliches Rhein-Main-Gebiet, Reinheim**

### **Ein Zuhause, das Ruhe schenkt und Leben ermöglicht**

Wer einen Ort sucht, der Geborgenheit ausstrahlt und dabei Raum für Zukunft bietet, wird hier fündig. Dieser Winkelbungalow empfängt seine neuen Bewohner mit Licht, Wärme und der besonderen Ruhe eines natürlich gewachsenen Wohnumfelds. Schon beim Betreten öffnet sich der Blick in den großzügigen Wohn-/Essbereich – bodentiefe, moderne Fenster, Sonnenlicht, und dahinter der Garten: ein stiller Rückzugsort für Familienmomente, Sommerabende und entspanntes Durchatmen. Im Alltag schenkt die durchdachte Raumaufteilung Komfort und Privatsphäre – drei Schlafzimmer auf einer Ebene, dazu ein modernes Bad und Gäste-WC. Unter dem Dach? Platz für Ideen: Homeoffice, Gästezimmer, Sauna, Werkstatt. Alles da, alles bereit für Ihre Lebenspläne. Die Küche lädt zum Kochen ein, der Garten zum Spielen, Entspannen und Genießen. Ein Zuhause, das nicht laut begeistern muss – es überzeugt mit Gefühl, Funktion und ehrlicher Wohnqualität.

### **Einziehen, ankommen, wohlfühlen.**

Ein Haus, das wartet – auf Menschen, die es mit Leben füllen.



Flächen: ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche



## Ausstattungsdetails Erdgeschoß

- Barrierefreier Zugang möglich
- 3 Schlafzimmer
- Neuwertiges Tageslichtbad + Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Neuwertige Einbauküche
- Zisterne
- Autogarage
- Gartenhaus
- Gepflegter, eingewachsener Garten

## Untergeschoss

- Büro/Gästezimmer
- Sauna
- Werkstatt
- Vorratsräume

Möbiliar (z. B. Einbauküche, Waschmaschine, Trockner, Einbauschränke) können kostenfrei übernommen werden.

## Örtliche Infrastruktur

- ÖPNV
- Schulen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Medizinische Versorgung
- Sehr gute Nachbarschaft

## Energieausweis

- Typ: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 306,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energieeffizienzklasse: H
- Baujahr Gebäude: 1972
- Baujahr Heizung: 2009
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl

## Renovierungsbedarf

Heizung und Solarthermie

## Kaufpreis: 528.900 €

**Courtage: 3,57% für Käufer, inkl. 19% MwSt.**

Weitere Bilder auf Anfrage per E-Mail.

## Besichtigungen

Persönlich vereinbarte Einzelbesichtigungen im Stundenrhythmus.

## Holger Weber

Bankbetriebswirt  
Finanzmakler | Immobilienmakler

Gustav-Seitz-Str. 4 · 68163 Mannheim  
Fon 0621 4014821  
Mobil 0172 7334444  
immo@finanzweber.de  
www.finanzweber.online