





Objektnummer 16092026

Ankommen und bleiben – helle 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Fernblick in Zeilhard

Eckdaten

Baujahr	*1975*
Zustand	*Vollsaniert*
Letzte Modernisierung	*2025*
Ausstattungskategorie	*Gehoben*
Bad	*Wanne, Dusche, Fenster*
Bodenart	*Fliesen, Kunststoff*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Energiebedarf	*94*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*C*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in Zeilhard, dem westlichsten Stadtteil der Stadt Reinheim. Der beliebte Wohnort verbindet eine naturnahe, ruhige Umgebung mit einer guten Infrastruktur und einer attraktiven Anbindung an die Städte der Rhein-Main-Region. Der reizvolle Blick in Richtung Odenwald unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Lage.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Dazu zählen ein Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei, ein Blumenfachgeschäft, Friseursalons und gastronomische Angebote. Auch eine Kindertagesstätte sowie die Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung, ein Spielplatz ist direkt gegenüber – ideale Voraussetzungen für Familien.

In der näheren Umgebung liegen der Golfplatz Groß-Zimmern und der Segelflugplatz Reinheim. In der Nähe lädt das Naturschutzgebiet „Reinheimer Teich“ zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die Darmstädter Innenstadt ist rund 15 Kilometer entfernt und von Zeilhard aus auch mit einer direkten Busverbindung ohne Umstieg erreichbar. Frankfurt am Main liegt etwa 49 Kilometer entfernt und ist dank der guten Verkehrsanbindung ebenfalls bequem zu erreichen. Somit genießen Sie hier die Ruhe des ländlichen Wohnens, ohne auf die Nähe zu den wirtschaftlichen und kulturellen Zentren Südhessens verzichten zu müssen.

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines energetisch sanierten Mehrfamilienhauses in Reinheim-Zeilhard. Sie richtet sich insbesondere an Familien oder Einzelpersonen mit entsprechendem Platzbedarf, die ein dauerhaftes Zuhause suchen und an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert sind.

Das Gebäude wurde umfassend energetisch modernisiert. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen die Dämmung der Fassade, der Einbau neuer Fenster sowie die Erneuerung der Heizungsanlage. Auch der Balkon und die nahtlos übergehende großzügige Terrasse wurde neu eingefasst und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien.

Innerhalb der Wohnung wurden die Bodenbeläge in nahezu allen Wohnräumen erneuert. Die bestehenden Böden in der Küche, im Tageslichtbad und im separaten Gäste-WC wurden nicht ausgetauscht und bieten bei Bedarf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das helle Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus genießen Sie einen schönen Fernblick, der ein besonders angenehmes und großzügiges Wohngefühl vermittelt. Die familienfreundliche Raumaufteilung, die energetischen Modernisierungen und die ruhige Wohnlage machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Mieterinnen und Mieter, die langfristig ankommen und sich wohlfühlen möchten.

Ausstattung

 # 3 gut geschnittene Zimmer
 # hochwertiges SPC-Design-Klick-Vinyl (strapazierfähig, pflegeleicht und feuchtigkeitsbeständig)
Schallschutz: Premium-Variante mit werksseitig integrierter Trittschalldämmung (optimierter Schallschutz nach DIN/Herstellerangaben)
 # Balkon und großzügige Terrasse
 # Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
 # separates Gäste-WC mit Fenster
 # neue Gaszentralheizung
 # energetisch saniertes Gebäude






AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen









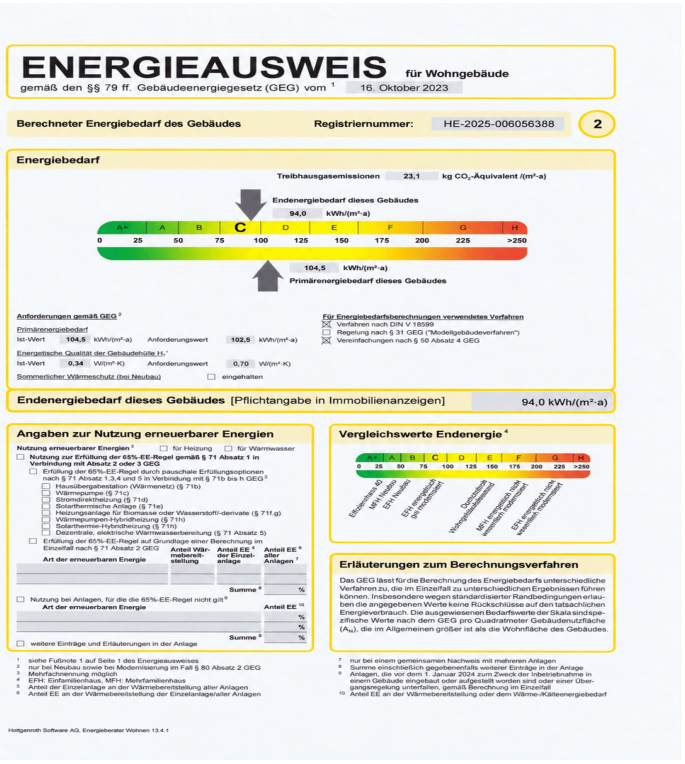
AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: HE-2025-006056388 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 23,1 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 94,0 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

104,5 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 104,6 kWh/(m²·a) — Anforderungswert 102,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': Ist-Wert 0,34 W/(m²·K) — Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 94,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung	Anteil EE [5] Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
Summe [8]			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
Summe [8]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnittliches Wohngebäudebestand | MFH energetisch teilweise modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

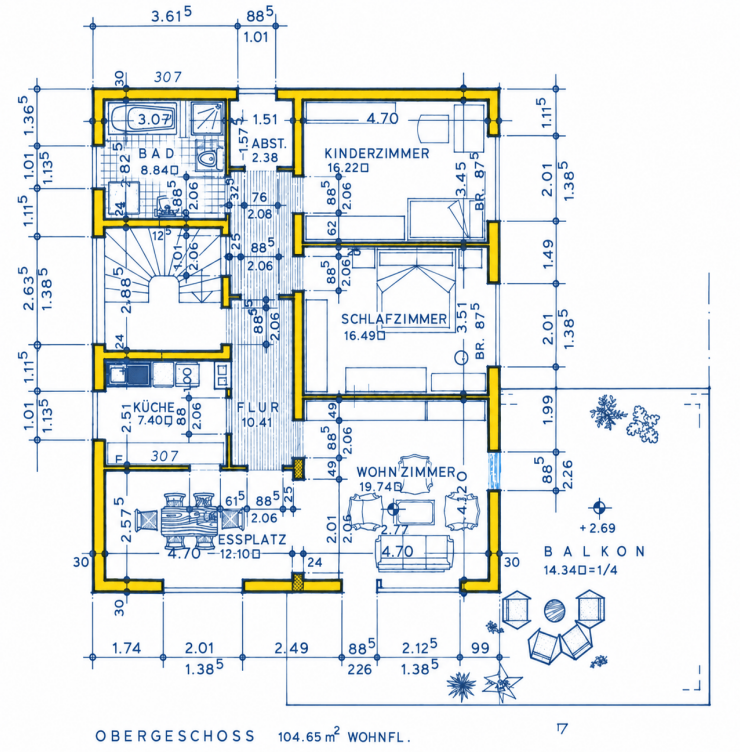
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.4.1

AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen



AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen