





Objektnummer 09082026

Außergewöhnliches Architektenhaus in Reinheim – viel Platz, Weitblick und Privatsphäre

Eckdaten

Baujahr	***1974***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2014***

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

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Fenster, Wanne, Dusche***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Teppich***
Kamin	
Befeuerung	***Elektro***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***25.03.2035***
Energiebedarf	***152.9***
Energieträger	***Strom***
Energieeffizienzklasse	***E***
Ausstelldatum	***26.03.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Dieses Objekt liegt im Stadtteil Zeilhard, der westlichste Stadtteil der Gemeinde Reinheim. Zeilhard bietet Ihnen als Wohnort eine enorm hohe Lebensqualität. Trotz ländlicher Umgebung, die Ihnen die nötige Ruhe und Erholung bietet, sind Sie optimal an die Großstädte in Südhessen angebunden. Ihre künftige Immobilie bietet den Blick in den Odenwald. Sie erreichen fußläufig einen Einkaufmarkt, Bäcker, Blumenfachgeschäft, Frisöre, Gastronomie sowie Kita und Grundschule. In Sichtweite ist der Golfplatz von Groß-Zimmern sowie in etwa gleicher Entfernung auch der Segelflugplatz von Reinheim direkt neben dem Naturschutzgebiet "Reinheimer Teich". Darmstadt ist 15km entfernt und wird von Zeilhard ohne Zwischenhalt mit dem Bus angefahren. Frankfurt ist 47km entfernt und wird durch die gute Verkehrsanbindung in kürzester Zeit erreicht.

Objektbeschreibung

Das freistehende Architektenhaus aus dem Jahr 1974 richtet sich an Menschen, die kein Haus von der Stange suchen. Die charakteristische Split-Level-Bauweise, versetzte Wohnebenen und eine außergewöhnliche Fassadengestaltung verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter.

Auf ca. 195,9 m² Wohnfläche verteilen sich sieben vielseitig nutzbare Zimmer und zwei

Tageslichtbäder. Die offene Treppenanlage verbindet die unterschiedlichen Ebenen miteinander und sorgt für spannende Sichtachsen sowie ein großzügiges Raumgefühl. Rückzugsbereiche und gemeinschaftlich genutzte Räume sind angenehm voneinander getrennt – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in das Haus und eröffnen einen weiten Blick über Reinheim bis in Richtung Odenwald. Die geneigte Fassadenkonstruktion wurde mit dem Ziel entworfen, in den Wintermonaten möglichst viel Sonnenlicht einzufangen und im Sommer eine natürliche Verschattung zu unterstützen.

Der Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsames Familienleben und gesellige Abende. Die Einbauküche verfügt über eine praktische angrenzende Vorrats- beziehungsweise Abstellkammer. Ein vorhandener Kaminbereich kann nach technischer Prüfung und Reaktivierung wieder zu einem behaglichen Mittelpunkt des Hauses werden.

Die Ausstattung ist gepflegt und teilweise vom individuellen Stil der Bauzeit geprägt. Sichtbare Holzbalken, dunkle Fliesen, Einbauschränke und die offenen Ebenen unterstreichen den eigenständigen Charakter der Immobilie. Zugleich bietet das Haus Raum für eine behutsame Modernisierung nach den persönlichen Vorstellungen der neuen Eigentümer.

Grundstück und optionale Erweiterungsfläche

Zum Haus gehört ein ca. 1.108 m² großes Grundstück. Der weitläufige Garten bietet viel Abstand, Ruhe und zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Gartenliebhaber oder Menschen mit besonderem Platzbedarf.

Zusätzlich können nach Vereinbarung weitere ca. 604 m² Grundstücksfläche erworben werden. Damit wäre eine Gesamtfläche von ca. 1.712 m² möglich. Die Zusatzfläche ist derzeit noch nicht separat vermessen beziehungsweise abgetrennt und nicht im angegebenen Kaufpreis enthalten.

Eine mögliche Teilung oder bauliche Nutzung der Zusatzfläche ist vom Erwerber mit den zuständigen Behörden zu prüfen. Alternativ eignet sie sich zur Erweiterung des Gartens, als Freizeitfläche oder zur langfristigen Sicherung zusätzlicher Privatsphäre.

Technik und Modernisierung

Das Haus wird über eine strombetriebene Zentralheizung mit wassergeführter Wärmeverteilung beheizt. Durch das vorhandene wasserführende Verteilsystem können bei einer zukünftigen energetischen Modernisierung unterschiedliche Wärmeerzeuger durch einen Fachbetrieb geprüft werden.

Die Dacheindeckung aus Faserzementplatten wurde 2014 erneuert. Auch die Fassade ist mit gedämmten Faserzementelementen ausgeführt. Weitere energetische und technische Maßnahmen können entsprechend den individuellen Anforderungen und Zukunftsplänen der neuen Eigentümer vorgenommen werden.

Fazit

Dieses Architektenhaus überzeugt nicht durch Beliebigkeit, sondern durch Individualität, Großzügigkeit und ein Raumkonzept, das auch heute noch außergewöhnlich ist. Es bietet viel Platz für Familie, Beruf, Hobbys und persönliche Wohnideen – ergänzt durch ein großes Grundstück, vier Garagen und die Möglichkeit, weitere Grundstücksfläche hinzuzuerwerben.

Eine besondere Immobilie für Käufer, die architektonischen Charakter erkennen und das vorhandene Potenzial nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Die optionale Zusatzfläche von ca. 604 m² ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann nach gesonderter Vereinbarung erworben werden.

Ausstattung

- massive Bauweise
- großes Grundstück
- Doppelgarage mit Montagegrube (direkt an das Haus angebunden)
- weitere Außenstellplätze für Kfz
- Freisitz mit Feuerstelle
- offener Kamin (muss reaktiviert werden)
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Dacheindeckung: Zementfaserplatten aus dem Jahr 2014
- Fassade: Zementfaserplatten (mit Dämmung)
- Splitt-Level-Bauweise
- Hausfront mit Neigungswinkel (Sonne durchflutet den Südteil des Hauses in den Wintermonaten und trägt zur Wärmegewinnung bei)
- Heizung: wasserführende Zentralheizung (strombetrieben), bietet die perfekte Grundlage für die Modernisierung auf Basis von Photovoltaik, Solarthermie und Wärmepumpe (Prüfung durch Fachfirma und Energieberater nötig)

Sonstiges

Die Weitergabe des Exposés an Dritte ist untersagt. Eine Weitergabe ist nur in Absprache mit dem Makler und dessen Zustimmung möglich.






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





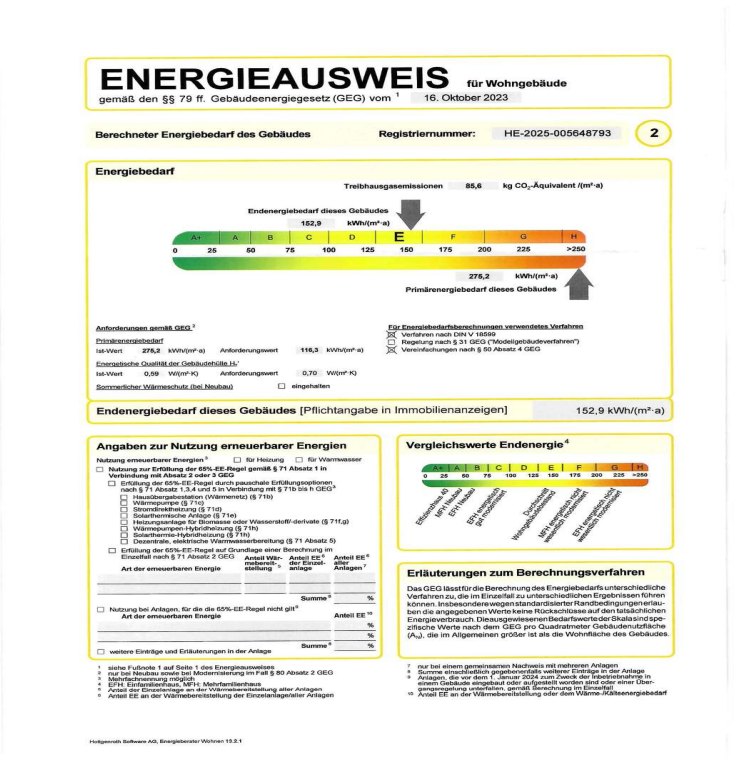

AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: HE-2025-005648793 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 85,6 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 152,9 kWh/(m²·a)

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

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

275,2 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 275,2 kWh/(m²·a) — Anforderungswert 116,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': Ist-Wert 0,59 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] 152,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [5] ☐ 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 § 71g GEG [3]

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmenetz (§ 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 [6]	Anteil EE [6] der 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

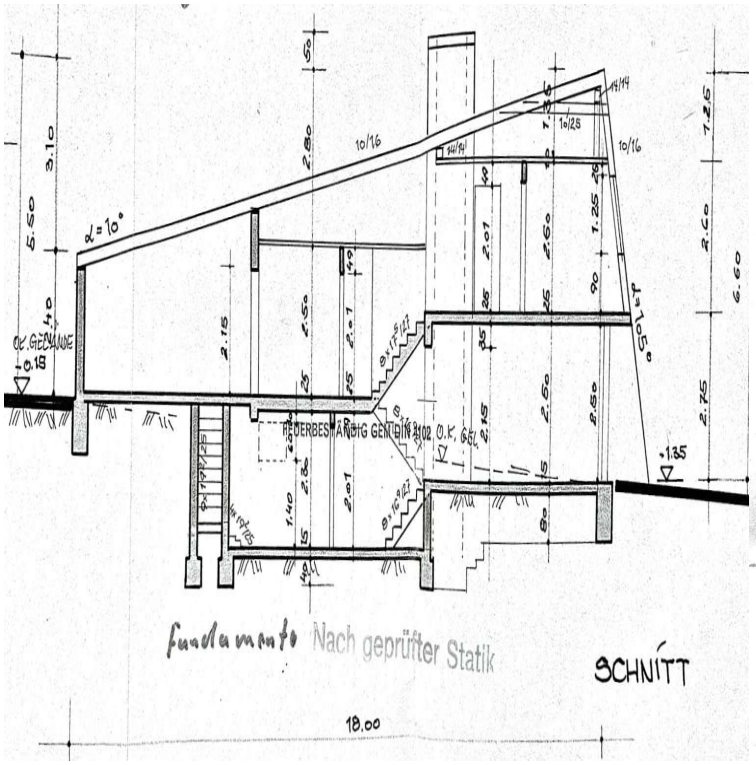
Effizienzhaus 40 (EH 1 Neubau) — EH 1 Neubau — EH 1 saniert (ab Baujahr 2002) — Durchschnittswert Wohngebäudebestand — MFH (energetisch nicht wesentlich modernisiert) — EH 1 saniert (nicht wesentlich modernisiert)

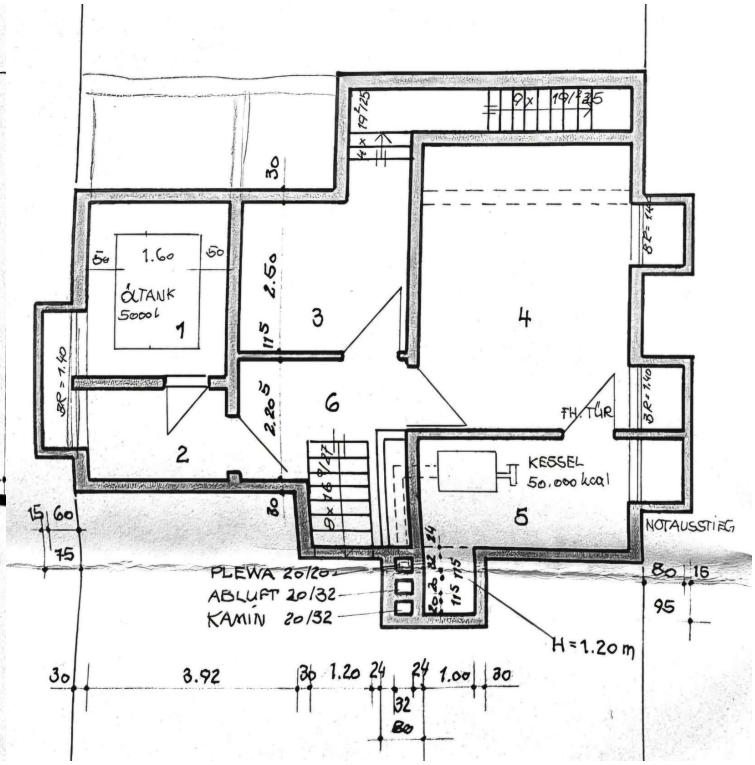
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

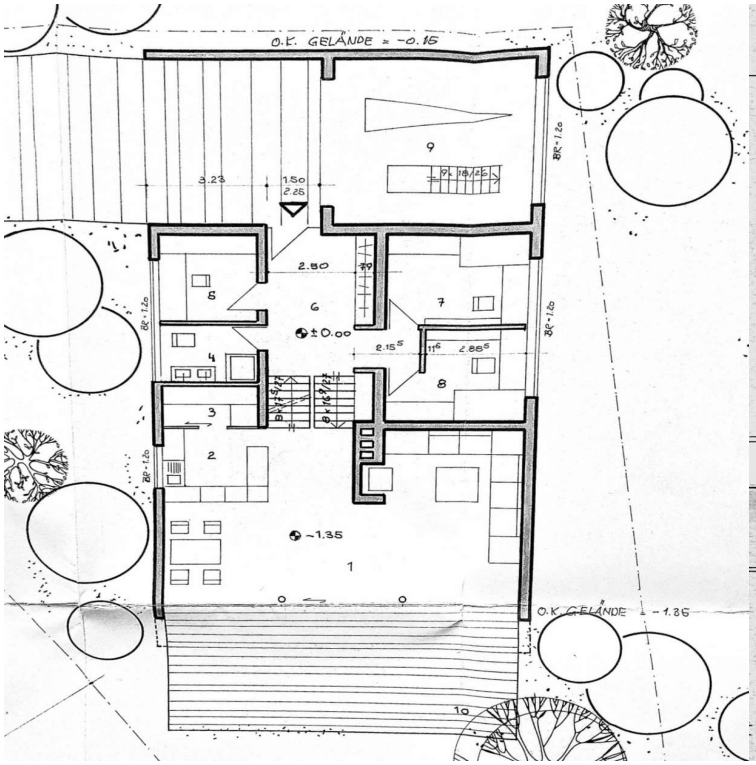
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen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

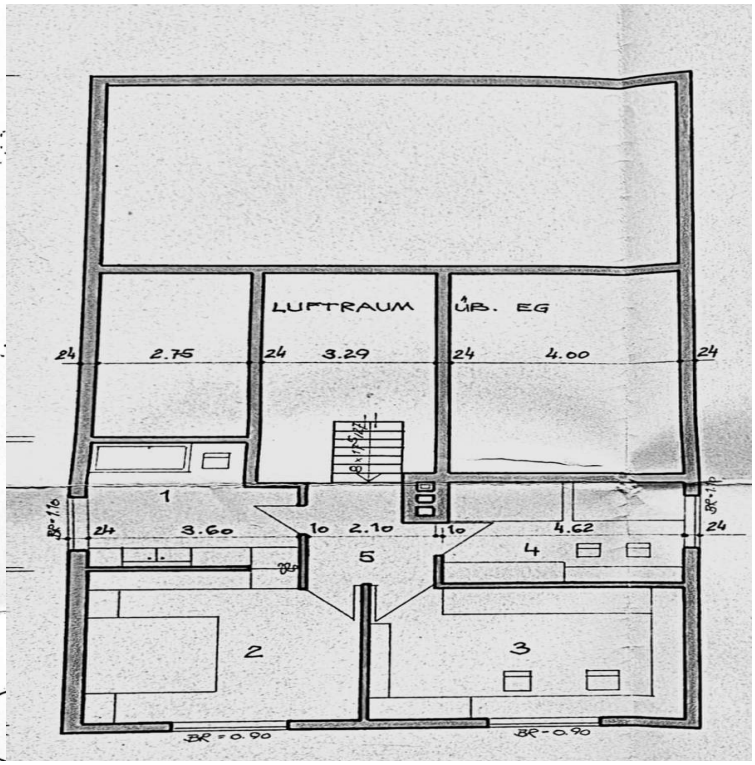
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einer Spalte, nicht relevant für Einzelanlage
[9] Anlage, 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

Holtgemoth Software AG, Energieberater Wohnen 10.2.1









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

Online ansehen