



Objektnummer 09082026

Außergewöhnliches Architektenhaus in Reinheim – viel Platz, Weitblick und Privatsphären

Eckdaten

<i>Baujahr</i>	<i>1974</i>
<i>Zustand</i>	<i>Gepflegt</i>
<i>Letzte Modernisierung</i>	<i>2014</i>

AV Immobilien Andrea Vieten
Roßberggring 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 Einkaufsmarkt, Bäcker, Blumenfachgeschäft, Frisöre, Gastronomie sowie Kita und Grundschule. In Sichtweite ist der Golfplatz von Groß-Zimmern sowie in etwa gleicher Entfernung auch der Segelfluggelände 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.







Berechnung des Energiebedarfs

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierummer: HE-2025-005648793

2

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

152,9 kWh/(m²·a)

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

276,3 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

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

Arbeitsanweisung gemäß GEG¹⁾

Endenergiebedarf

ist-Wert: 276,3 kWh/(m²·a) **Endenergiebedarf**: 152,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudeschichten²⁾

ist-Wert: 0,30 W/(m²K) **Endenergiebedarf**: 0,30 W/(m²K)

Stromerzeuger/Wärmepumpe (bei Neubau) ☐ einplanen

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 152,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

☐ Nutzung erneuerbarer Energien³⁾ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erbringung der Energie-EU-Label gemäß § 7 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder § 7 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 3

☐ Nutzung der Energie-EU-Label auf pauschale Erfindungsschlupfen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis § 71d in § 71c⁴⁾

☐ Heizungsanlagen (Wärmepumpe) § 71c

☐ Solarthermische Heizung § 71d

☐ Solarthermische Anlage § 71e

☐ Heizungsanlage für Biomasse aus Wasserstoff⁵⁾ oder/und § 71f

☐ Warmwasser- und Heizungsanlage § 71g

☐ Dezentrale, elektrische Wärmeverteilung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 50%-Energie-EU-Label durch pauschale Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2

☐ Erfüllung der 50%-Energie-EU-Label durch pauschale Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2

Art der erneuerbaren Energie **Anteil WW⁶⁾ an der Wärmeleistung⁷⁾** **Anteil EE⁸⁾ an der Wärmeleistung⁷⁾** **Anteil EE⁸⁾ an der Wärmeleistung⁷⁾**

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 50%-EE-Pflicht nicht gilt⁹⁾ **Anteil EE⁸⁾**

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage **Bemerkung**

Vergleichsweise Endenergie⁴⁾

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

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 Handhabungsanweisungen erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dienstleistungswerte bedarfswerte (Balken) sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Fläche (m²) des Gebäudes (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) Nach dem letzten gemeinsamen Nachweis mit letztem Anlagen

2) Raster aus dem letzten gemeinsamen Nachweis mit letztem Anlagen

3) Raster aus dem letzten gemeinsamen Nachweis mit letztem Anlagen

4) Raster aus dem letzten gemeinsamen Nachweis mit letztem Anlagen

5) Raster aus dem letzten gemeinsamen Nachweis mit letztem Anlagen

6) Raster aus dem letzten gemeinsamen Nachweis mit letztem Anlagen

7) Raster aus dem letzten gemeinsamen Nachweis mit letztem Anlagen

8) Raster aus dem letzten gemeinsamen Nachweis mit letztem Anlagen

9) Raster aus dem letzten gemeinsamen Nachweis mit letztem Anlagen

