



Objektnummer 78

Einfamilienhaus in Ortsrandlage sucht Familie

Eckdaten

<i>Baujahr</i>	1972
<i>Zustand</i>	<i>Gepflegt</i>
<i>Letzte Modernisierung</i>	2016

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

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie

Bad	Standard
Küche	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Einbauküche
Befeuernng	Fliesen, Teppich, Kunststoff
Stellplatzart	Elektro
Gartennutzung	Garage, Außenstellplatz
Unterkellert	
Abstellraum	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.03.2035
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	31.03.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Spachbrücken, ein Stadtteil von Reinheim, mit ca. 2.370 Einwohnern (Stand 2023). In ca. 100m Entfernung befindet sich der städtische Kindergarten, sowie 5 Gehminuten entfernt die örtliche Grundschule, welche die Betreuung Ihrer Kinder sichert. Einkaufsmöglichkeiten im Ort oder in Reinheim, ein Restaurant und eine Kneipe sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Sie wohnen am Rande des Odenwaldes, der mit seinen idyllischen Tälern und weiten Waldgebieten zur Erkundung inspiriert.

Verkehrsanbindung:

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung von Spachbrücken, sei es mit ÖPNV oder individuell, nach Darmstadt, Dieburg, Reinheim oder auch Frankfurt,, machen Spachbrücken zu einem idealen Wohnort für Pendler. Weiterführende Schulen sind in Reinheim, Groß-Bieberau, Roßdorf und Darmstadt leicht für die Kinder mit dem Bus zu erreichen, was Ihnen eine breite Auswahl an Bildungsangeboten ermöglicht.

Gemeinschaft und Freizeit:

In Spachbrücken und den angrenzenden Orten sind eine Vielzahl von Vereinen aktiv und in die Gestaltung der örtlichen Gemeinschaft integriert. Darunter z.B. Schützenvereine, Tennisvereine, Angelvereine, Nabu Ortsverbände (Naturschutzscheune Reinheimer Teich), Feuerwehren, Spielmannszüge, Posaunenchor, Sportvereine uvm.

Ihr neuer Wohnort ist zudem idealer Ausgangspunkt für Touren mit dem Rennrad, Mountainbike und für ausgedehnte Spaziergänge.

Natur und Erholung:

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt das Naturschutzgebiet "Reinheimer Teich", welches mit seiner außergewöhnlichen Flora und Fauna zu Erkundungen und Erholung in der Natur einlädt. Auch das Segelfluggelände von Reinheim ist in der Nähe und bietet spannende Freizeitaktivitäten.

Objektbeschreibung

Ihr künftiges Anwesen bietet Ihnen die ideale Möglichkeit den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Dieses Haus wurde 1972 in massiver Bauweise errichtet und bietet eine robuste und langlebige Substanz. Der Umbau auf aktuelle technische Standards und der Gestaltung frei nach Ihren Wünschen steht nichts im Wege.

Durch den Hauseingang erreichen Sie den Eingangsbereich mit Treppenhaus. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls in einen Korridor mit Zugang zu einem Zimmer mit danebenliegendem Duschbad und WC, was in Kombination als Gästebereich oder kleine Einliegerwohnung genutzt werden kann. Weiterhin erreichen Sie durch den Flur Abstell- und Vorratsräume, sowie den Zugang zu einer Garage.

Über das Treppenhaus erreichen Sie das OG mit der Hauptwohnung mit geschickter Aufteilung. Die Küche grenzt an das Esszimmer und das danebenliegende, große Wohnzimmer mit Zugang auf die große Terrasse und mit Blick in den wundervollen Garten. Auf dieser Etage befindet sich ein weiteres Zimmer ebenfalls mit Zugang in den Garten und nebenan ein weiteres großes Zimmer mit Zutritt zum Balkon. Komplettiert wird das Platzangebot durch den Dachboden. Der Dachboden wurde bereits durch eine Bodendämmung energetisch optimiert und verhindert größere Wärmeverluste durch die Decke.

Energetische Upgrades wie eine Außenwanddämmung, Austausch der Fenster und die Erneuerung der Heizungsanlage z.B. mit Wärmepumpe und optionale PV-Anlage, werten Ihre Immobilie zeitgemäß auf und leisten einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Einsparung von Energiekosten. Informieren Sie sich über die stattlichen Fördermöglichkeiten zur energetischen Sanierung zu einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Immobilie.

Fazit:

Dieses Haus in Spachbrücken ist der perfekte Ort für Familien, die eine ruhige Umgebung und die Annehmlichkeiten des dörflichen Lebens schätzen. Genießen Sie die Vorzüge einer lebendigen Gemeinschaft, die Nähe zur Natur und die hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

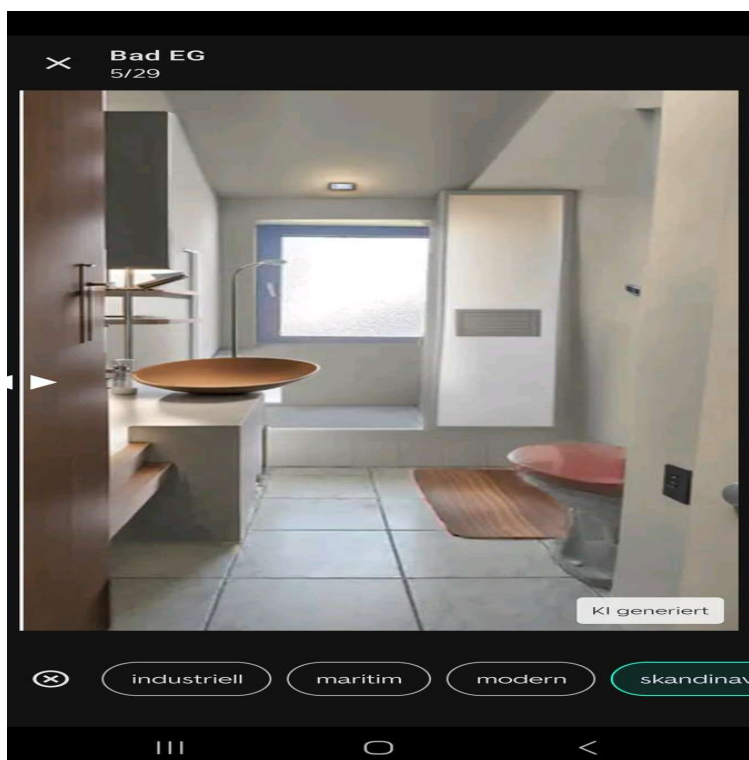
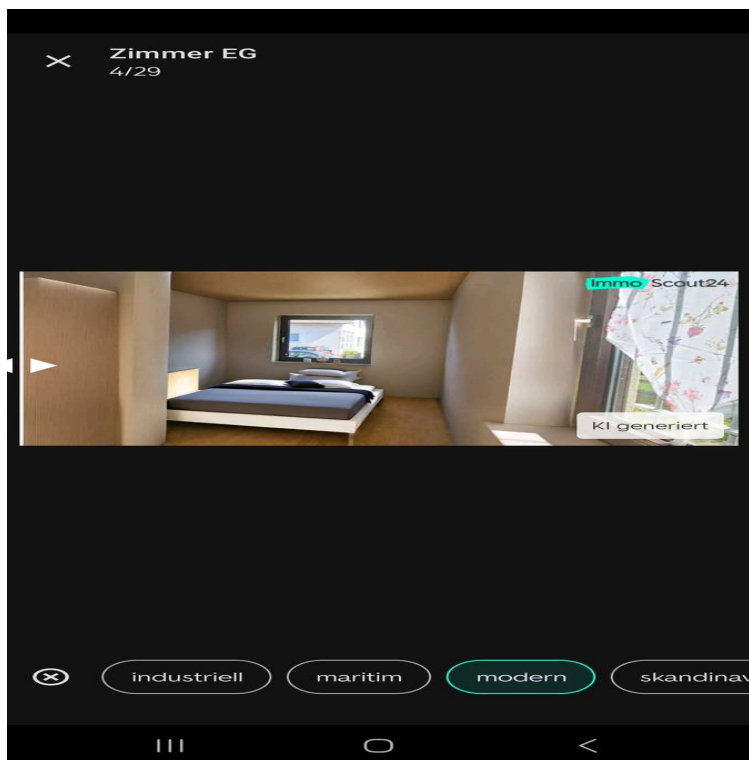
Ausstattung

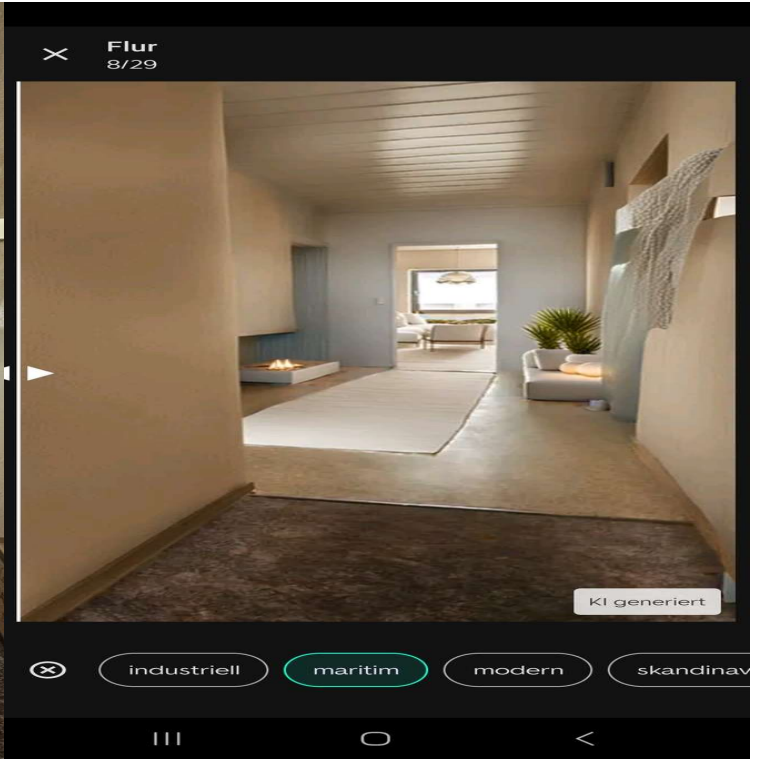
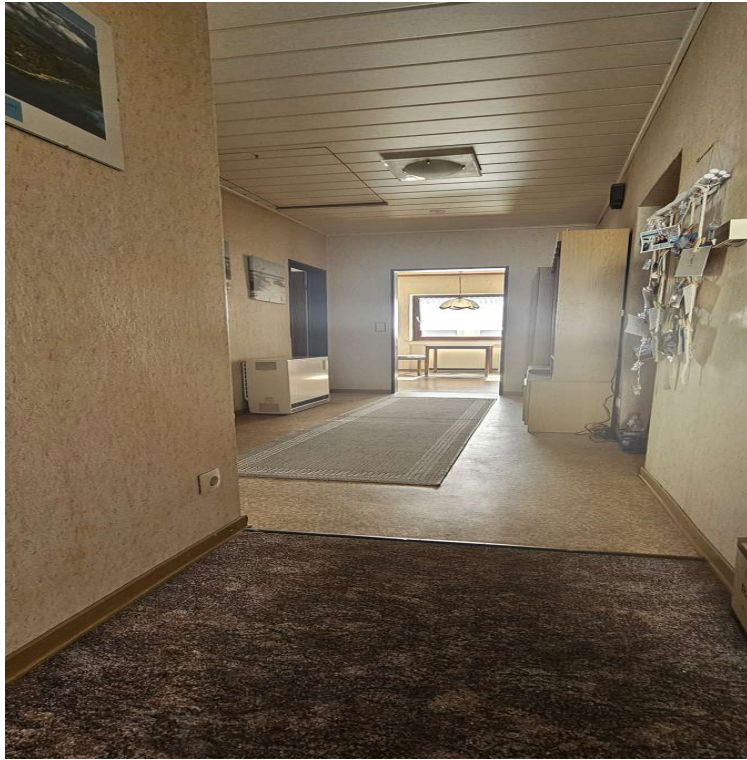
- # Massivbauweise
- # zwei separate Wohneinheiten vorhanden - Nutzung Zweifamilienhaus möglich
- # doppelt verglaste Isolierkunststofffenster aus 2004
- # Einbauküche mit Markengeräten
- # neue Edelstahlwasserleitungen in UG
- # 2 Garagen mit elektrischen Toren
- # Balkon
- # Terrasse
- # überdachter Freisitz
- # elektrische Rollläden
- # Dachbodendämmung

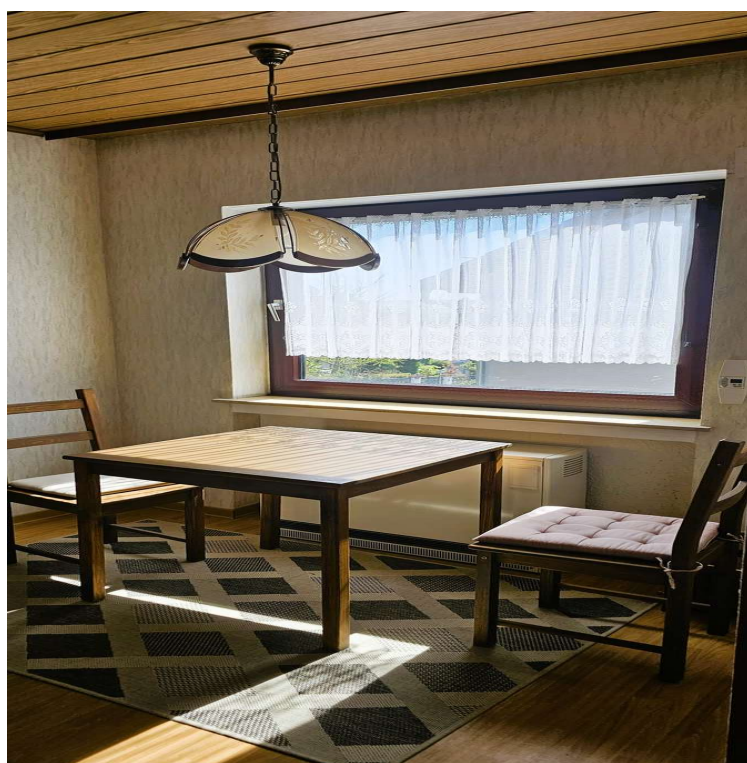
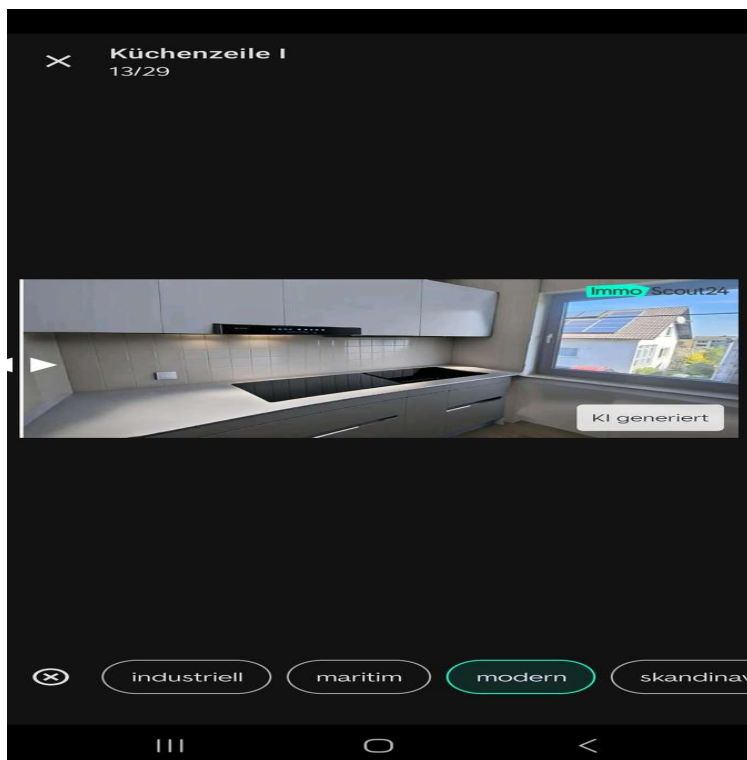
Sonstiges

Das Exposé darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

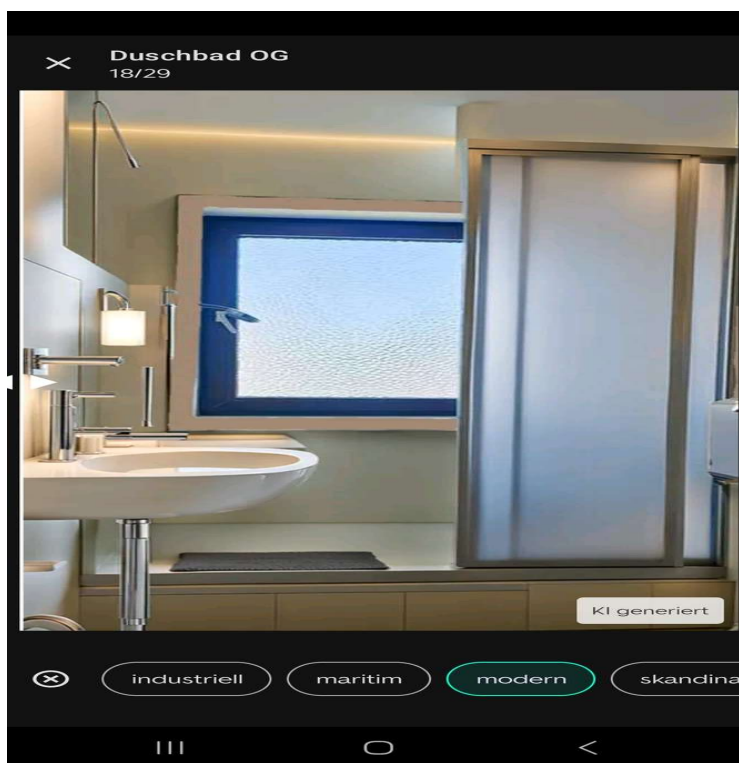
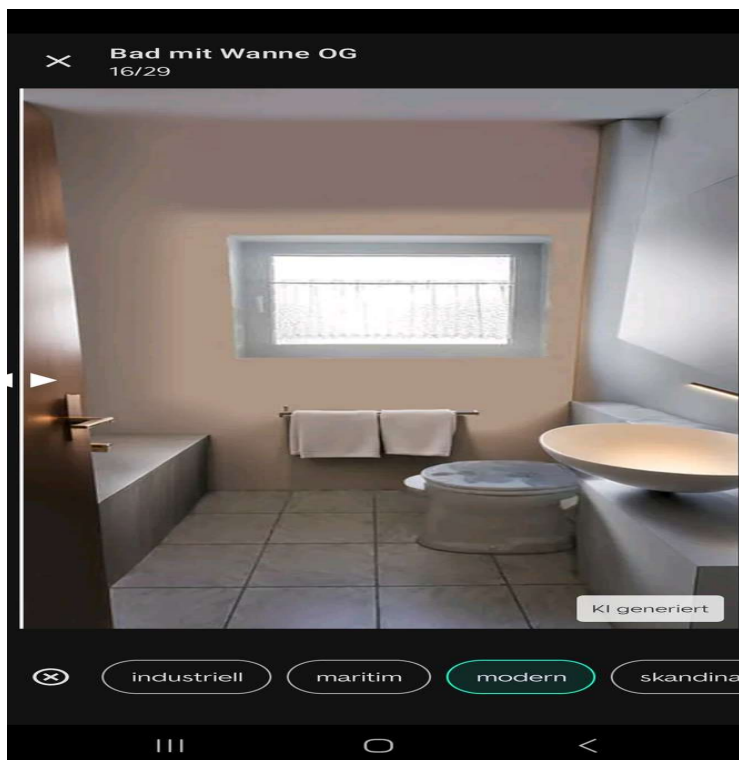


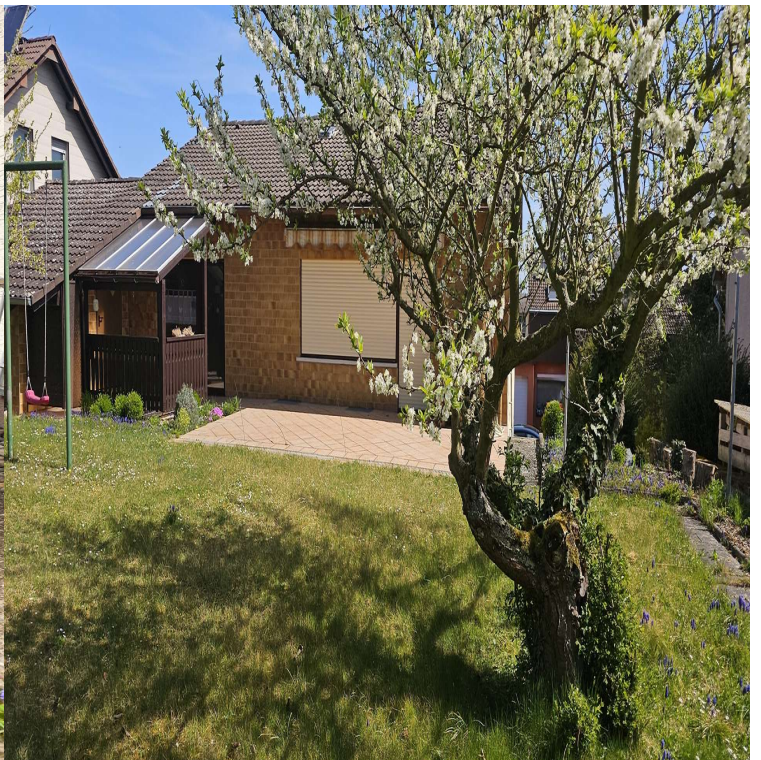


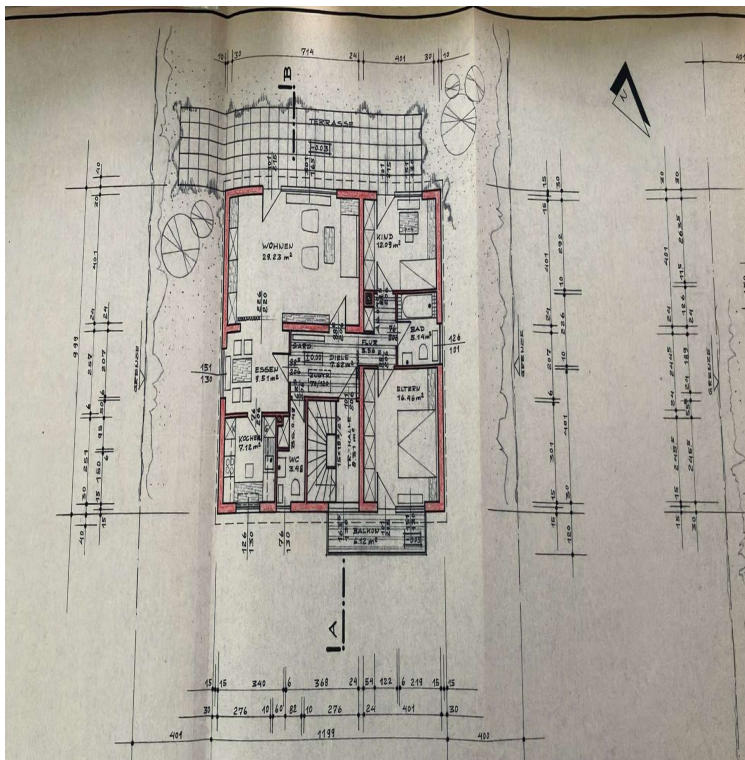
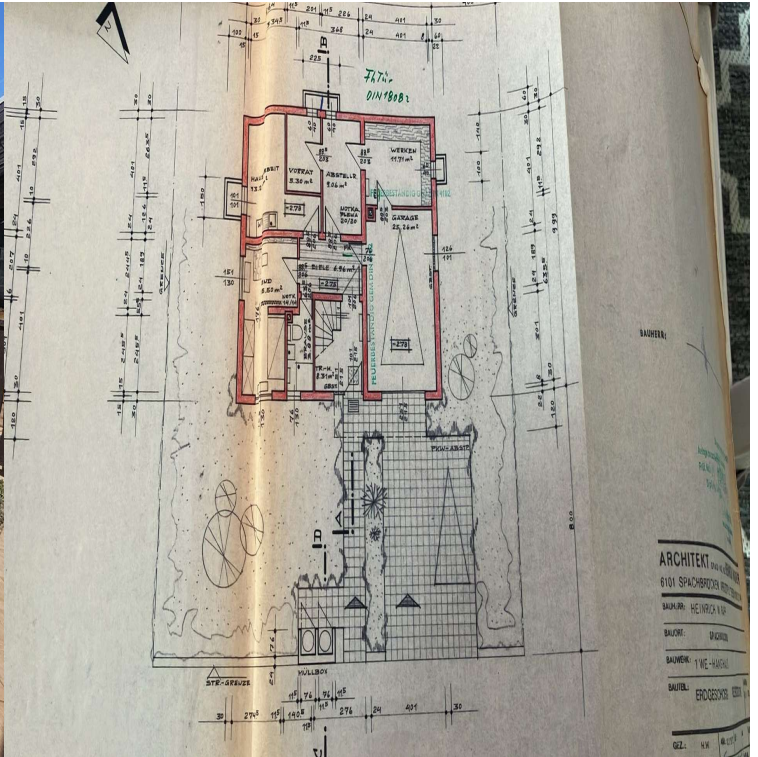




AV Immobilien Andrea Vieten
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HE-2025-005657443 2

Energiebedarf

Trichterhausgemessen 96,1 kg CO₂-Äquivalent (t/m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 175,7 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 259,0 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 259,0 kWh/(m²a) Anforderungswert 120,0 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle (U_g): Ist-Wert 0,55 W/(m²K) Anforderungswert 0,55 W/(m²K)

Mindestwärmeschutz (bei Neubauten): ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:
☒ Verfahren nach DIN V 18589
☐ Rechnerisch nach § 31 GEG ("Neubaubauverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 171,7 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien² ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 69%-EG-Regel gemäß § 71 Absatz 1 im Verbund mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 69%-EG-Regel durch ausschließliche Erzeugungsoptionen gemäß § 71 Absatz 2, 3 und 4 im Verbund mit § 71b bis 71d GEG³

☐ Heizungsanlage (Wärmepumpe) (§ 71b)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71c)

☐ Biomasseanlage (§ 71d)

☐ Windenergieanlage (§ 71e)

☐ Wasserkraftanlage (§ 71f)

☐ Geothermieanlage (§ 71g)

☐ Erfüllung der 69%-EG-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 5 GEG

Art der erneuerbaren Energie Anteil BE⁴ Anteil EE⁴

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 69%-EG-Regel nicht gilt⁵ Anteil EE =

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁶

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

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 in Einzelfällen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen unter den angegebenen Werten kann Rückfragen auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind Richtwerte der (Skala) sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ Nur bei einem geschlossenen Bauwerk mit mehreren Anlagen.
² Summe aller erneuerbaren Energien, die im Gebäude genutzt werden.
³ Bei der Nutzung erneuerbarer Energien ist die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen.
⁴ Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmebereitstellung oder Heizung.
⁵ Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmebereitstellung oder Heizung.
⁶ Nach § 71 der Wärmebereitstellung oder Heizung.

Freigegeben: Software AG, Energieberater Winter 10.2.1