

Objektnummer 2513842

## Multitalent - Wohnen+Vermieten+Hobbywerkraum

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>210.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>7.350€ inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>128,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>204,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1991</b>

AV Immobilien Andrea Vieten  
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard  
[kontakt@av-immo.net](mailto:kontakt@av-immo.net)

[Online ansehen](#)

<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen, Kunststoff</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport</b>
<b>Wintergarten</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.02.2025</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>30.10.2024</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Die Immobilie befindet sich mitten in Reichelsheim. In der Kernstadt Reichelsheim befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe sowie ein Schwimmbad. Reichelsheim hat ca. 8470 Einwohner (Stand 2020 lt. Wikipedia), die Stadt hat viele Sehenswürdigkeiten, Wander- und Radwege sowie kulturelle Veranstaltungen und ist für die seit 1995 jährlich im Oktober stattfindenden Märchen- und Sagentage bekannt. Reichelsheim im Odenwald mit dreizehn Ortsteilen liegt inmitten des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald. Reichelsheim ist ebenfalls sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und sie erreichen Erbach, Bensheim, Lindenfels, Darmstadt mit dem Linienbus.**

## **Objektbeschreibung**

*Hier wohnen Sie im 1. OG, vermieten im EG und können in Ihrer Werkstatt mit Kfz-Grube basteln, werkeln, schrauben etc..*

*Die Immobilie besteht aus der hellen und freundlich gestalteten Wohnung im 1. OG, die Sie über einen separaten Eingang erreichen. Die 3 Zimmer bieten Schlaf- und Rückzugsmöglichkeiten für die Familie, das Tageslichtbad wird über den Flur erreicht. Die große Wohnküche mit Blick in den Wintergarten ist der zentrale Raum und wird zum Mittelpunkt in Ihrem Alltag.*

*Der Wintergarten selbst bietet Platz zur Entspannung zu jeder Jahreszeit und ist sicher das Highlight Ihrer neuen Immobilie.*

*Die Räume im Erdgeschoss lassen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten und nutzen. Neben einer kleinen, abgeschlossenen Wohneinheit (1 Zimmer mit Kochnische und kleinem Bad) mit Blick in den hellen Hof, gibt es ein weiteres Bad und einen weiteren Wohnraum. Alle Räume könnten bei Bedarf zu einer Wohneinheit erweitert werden oder aber z.B. als Büro genutzt werden. Die größte Fläche im Erdgeschoss nimmt der ehemalige Werkstattraum ein. Dieser Raum bietet enormes Potential als, Garage, Hobbyraum oder als Abstellraum für Ihre Fahrräder. Die vorhandene Grube kann genutzt oder bei Bedarf verschlossen werden.*

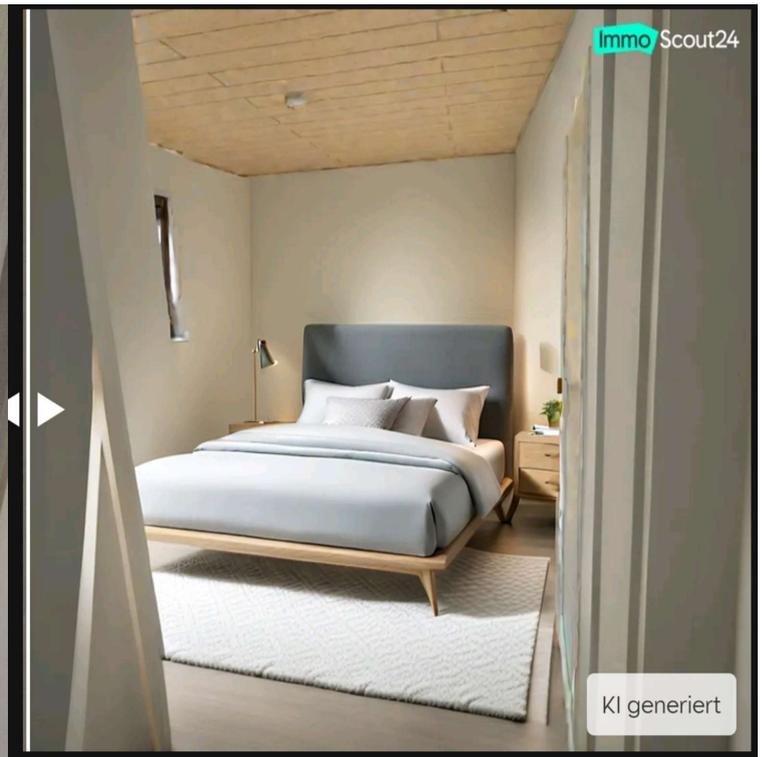
*Abgerundet wird die Immobilie durch den Hof. Hier können Sie Ihr KFZ direkt am Haus abstellen oder auf der Bank eine Tasse Kaffee genießen.*

## **Ausstattung**

- Massivbauweise
- Blechdacheindeckung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rolläden
- Ölheizung
- warmer Wintergarten (Holzbauweise)
- große Werkstatt mit Grube
- Carport
- Einliegerwohnung / Büro

## **Sonstiges**

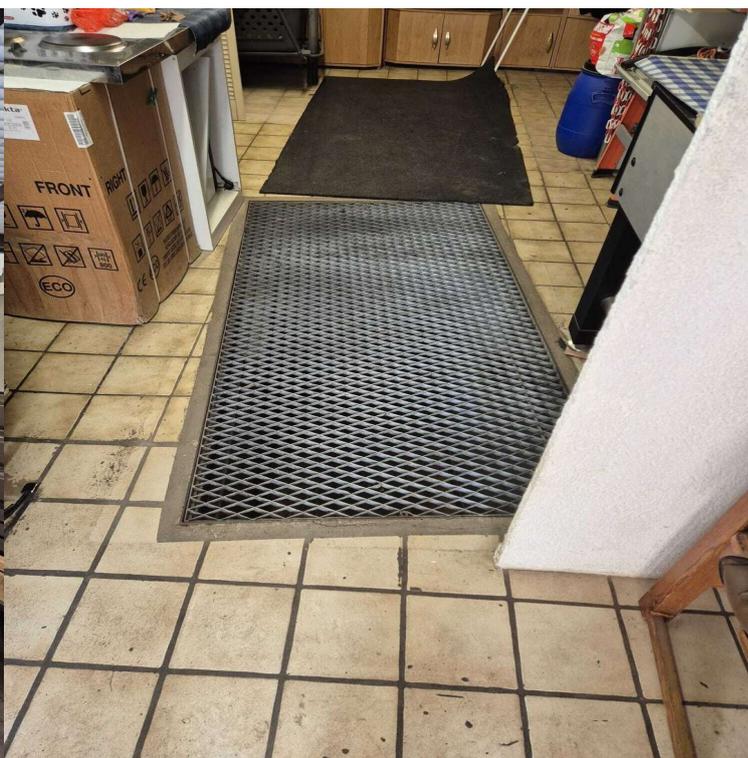
*Eine Weitergabe des Exposé's an Dritte ist untersagt. Eine Weitergabe ist nur in Absprache mit dem Makler und dessen Zustimmung möglich.*



AV Immobilien Andrea Vieten  
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard  
[kontakt@av-immo.net](mailto:kontakt@av-immo.net)



AV Immobilien Andrea Vieten  
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard  
[kontakt@av-immo.net](mailto:kontakt@av-immo.net)



AV Immobilien Andrea Vieten  
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard  
[kontakt@av-immo.net](mailto:kontakt@av-immo.net)



EXPRESS-PASS 419311 <https://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: HE-2024-005384718 3

---

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen 35,78 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch  
119,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

0 A+ 25 A 50 B 75 C 100 D 125 E 150 F 175 G 200 225 H >250

Primärenergieverbrauch  
131,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **119,20 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

von	Zeitraum	bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primär- Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Korrek- turfaktor
01.01.2023		31.12.2023	Oi	1,1	19 600,0	3 510,0	16 090,0 1,25
01.01.2022		31.12.2022	Oi	1,1	17 320,0	3 510,0	13 810,0 1,21
01.01.2021		31.12.2021	Oi	1,1	18 330,0	3 510,0	14 820,0 1,04

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Effizienzwerte für:  
 MFH/Neubau  
 EFH/Neubau  
 EFH/Bestand  
 MFH/Bestand  
 MFH/Bestand (ohne  
 Heizungsanlage)  
 EFH/Bestand (ohne  
 Heizungsanlage)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus