



Objektnummer 92025

## ***Familienanwesen mit Panoramaausblick und Sauna in Reinheim-Zeilhard***

### **Eckdaten**

<b><i>Baujahr</i></b>	<b>1974</b>
<b><i>Zustand</i></b>	<b>Vollsanziert</b>
<b><i>Letzte Modernisierung</i></b>	<b>2019</b>

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

[Online ansehen](#)

**Ausstattungskategorie**

<b>Bad</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Küche</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	<b>Fliesen, Laminat, Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

**Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09.10.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>156</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>10.10.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

**Objektbeschreibung**

## **Lage**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Reinheimer Stadtteil Zeilhard – einem besonders beliebten Wohnort im westlichen Teil von Reinheim. Die Umgebung verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Städte des Rhein-Main-Gebiets.**

**Die erhöhte Lage eröffnet einen beeindruckenden Fernblick über den Odenwald bis hin zum Roßberg und schafft eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert.**

**Im direkten Umfeld finden Sie alles für den täglichen Bedarf bequem erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Blumenfachgeschäft, Friseure, Gastronomie sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Dadurch eignet sich die Lage insbesondere für Familien, die kurze Wege und ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.**

**Auch Freizeit- und Naturfreunde kommen hier auf ihre Kosten: Der nahegelegene Golfplatz in Groß-Zimmern, der Segelflugplatz Reinheim sowie das beliebte Naturschutzgebiet Reinheimer Teich bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.**

**Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung:**

**Darmstadt erreichen Sie in ca. 15 km – auch bequem per Bus**

**Frankfurt am Main liegt nur ca. 47 km entfernt**

**Die Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet ermöglicht kurze Wege für Berufspendler**

**Eine Lage, die Lebensqualität, Naturverbundenheit und urbanen Komfort auf besondere Weise vereint.**

## **Objektbeschreibung**

*Willkommen in Ihrem Zuhause, das Raum für Leben, Familie und besondere Momente schafft. In ruhiger und begehrter Lage von Reinheim/Zeilhard präsentiert sich dieses außergewöhnlich großzügige Anwesen mit beeindruckender Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und traumhaftem Blick auf den Odenwald und den Roßberg.*

*Auf rund 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier Ebenen, erwarten Sie insgesamt 12 vielseitig nutzbare Zimmer. Ob großes Familienleben, Mehrgenerationenwohnen, stilvolles Arbeiten im Homeoffice oder die Kombination aus Wohnen und Beruf – dieses Haus eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.*

*Das ursprünglich 1974 erbaute und 1978 aufgestockte Haus wurde zuletzt 2019 umfassend modernisiert und saniert. Heute verbindet die Immobilie solide Bauweise mit modernem Wohnkomfort und einer gehobenen Ausstattung.*

*Bereits beim Eintreten überzeugt das Haus durch seine klare Struktur, großzügigen Räume und die angenehme Wohnatmosphäre. Zwei hochwertige Einbauküchen mit Gaskochfeld bieten ideale Voraussetzungen für Genießer und Hobbyköche. Mehrere Gäste-WCs sowie zusätzliche Badezimmer sorgen auch im Alltag einer großen Familie für höchsten Komfort.*

*Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Außenbereich:*

*Der gepflegte Garten mit geschützter Sitzecke, Außenkamin und eigener Außensauna lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und einen herrlichen Panoramablick.*

*Auch funktional lässt die Immobilie kaum Wünsche offen:*

- \* Doppelgarage mit elektrischem Rolltor direkt am Haus*
- \* Drei zusätzliche Pkw-Stellplätze*
- \* Großer Kellerbereich mit Partyraum, Werkstatt, Waschküche, Badezimmer und viel Stauraum*
- \* Moderne Viessmann-Gaszentralheizung*
- \* Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit*

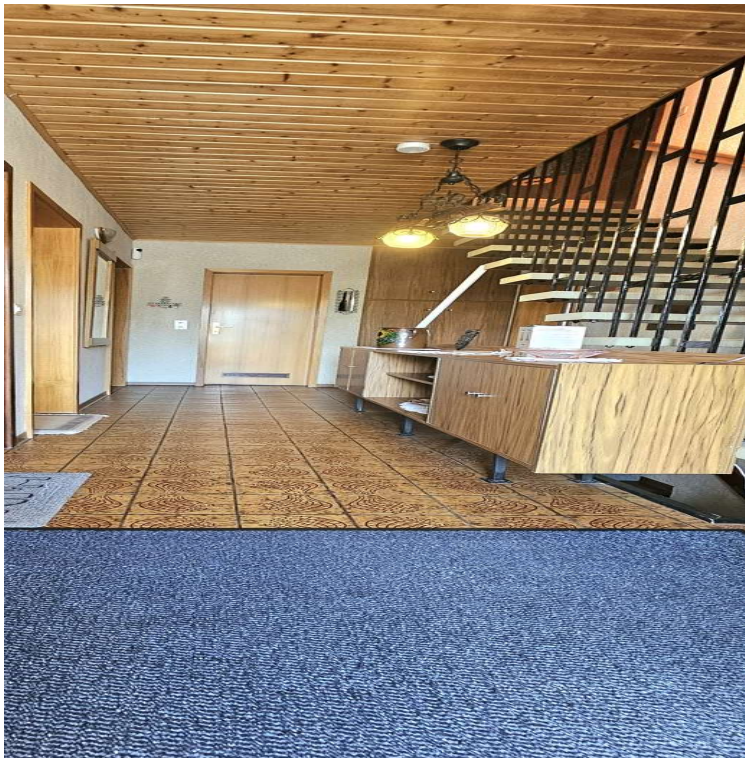
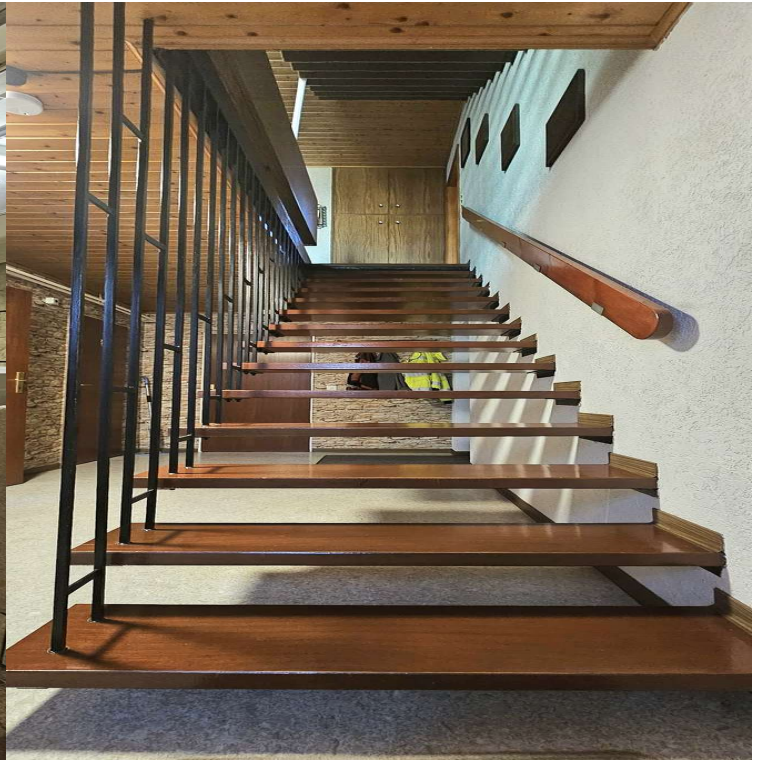
*Dieses Haus vereint Großzügigkeit, Qualität und Lebensgefühl auf besondere Weise. Eine Immobilie für Menschen, die viel Platz, Ruhe und eine hochwertige Wohnatmosphäre zu schätzen wissen.*

*Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, Grundrisse sowie zusätzliche Fotos zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.*

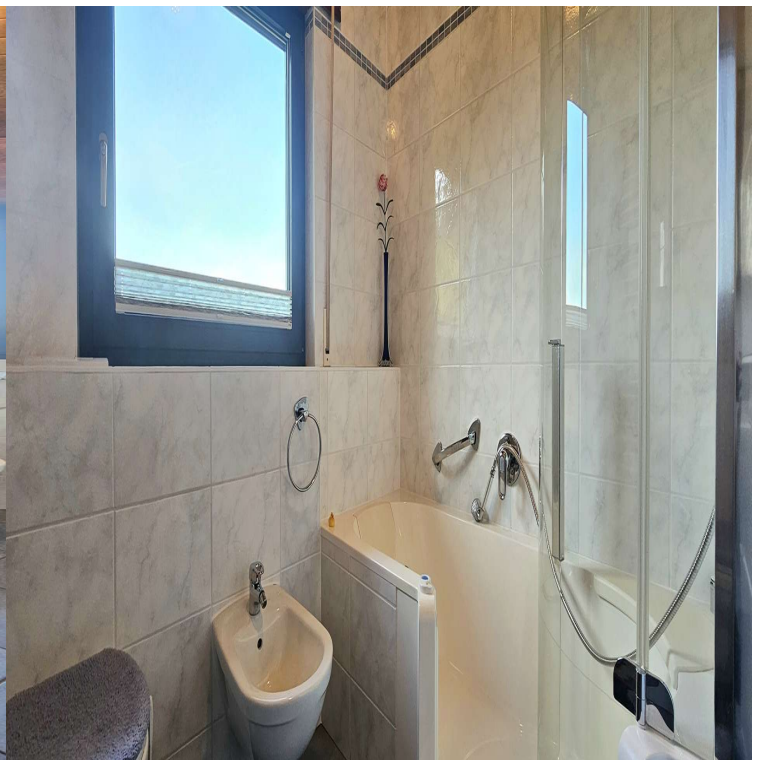
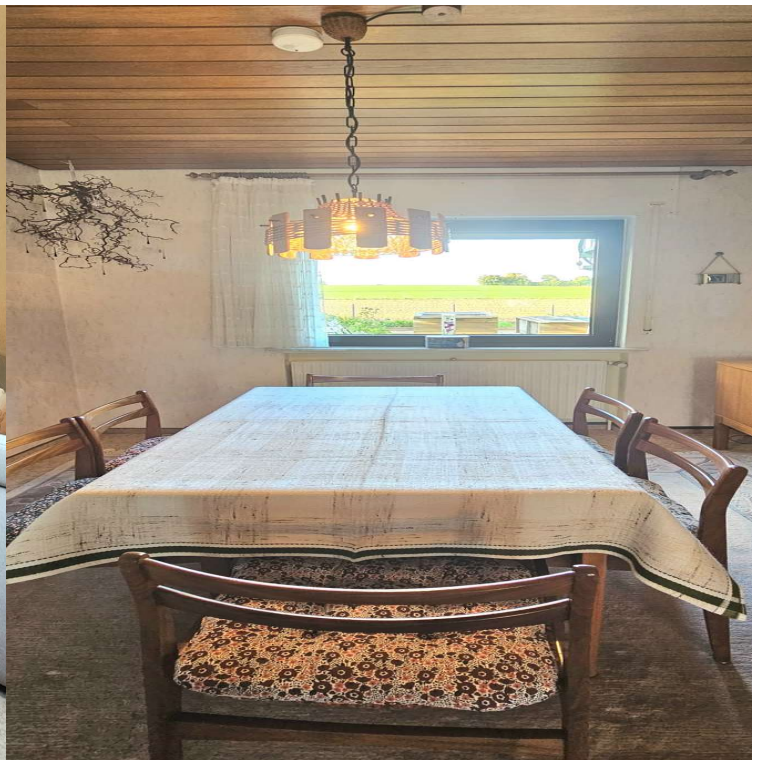
## **Ausstattung**

**Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Großzügigkeit, sondern auch durch zahlreiche Modernisierungen und hochwertige Ausstattungsdetails, die Komfort, Energieeffizienz und Wohnqualität auf hohem Niveau vereinen.**

- # Solide Massivbauweise mit langlebiger und wertbeständiger Substanz**
- # Neue Dacheindeckung inklusive moderner Dämmung aus 2019**
- # Hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster aus 2019 für optimale Energieeffizienz und angenehmes Wohnklima**
- # Moderne Viessmann-Gastherme aus 2019 mit zuverlässiger und effizienter Wärmeversorgung**
- # Zwei geschmackvoll modernisierte Badezimmer aus 2016**
- # Vorhandener Schornstein für feste Brennstoffe – ideal für Kamin- oder Ofenliebhaber**
- # Exklusive Außensauna für entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause**
- # Doppelgarage mit elektrischem Rolltor sowie direktem Zugang zum Haus und Garten**
- # Stilvoller Außenkamin für gemütliche Abende und gesellige Stunden im Freien**
- # Die gesamte Außenanlage wurde 2023 durch einen Fachbetrieb im Garten- und Landschaftsbau hochwertig neu gestaltet**
- # Balkonkraftwerk mit 800 Watt zur Unterstützung einer nachhaltigen und energieeffizienten Stromversorgung**
- # Großzügige Terrasse auf der Garage mit zusätzlichem Freiraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- # Außentreppe ins 1. Obergeschoss mit großem Balkon und schönem Blick ins Grüne**



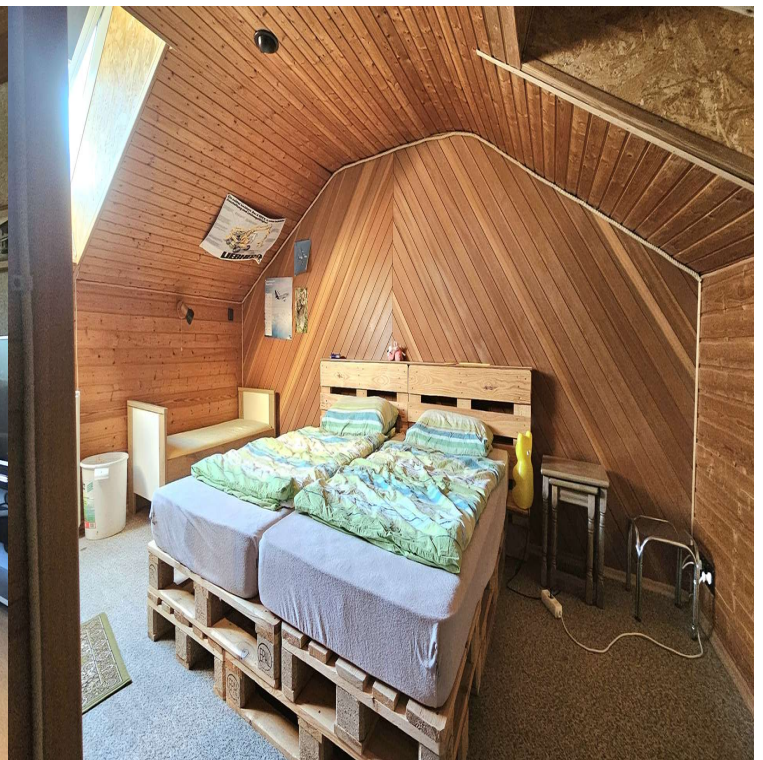
AV Immobilien Andrea Vieten  
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard  
[kontakt@av-immo.net](mailto:kontakt@av-immo.net)



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

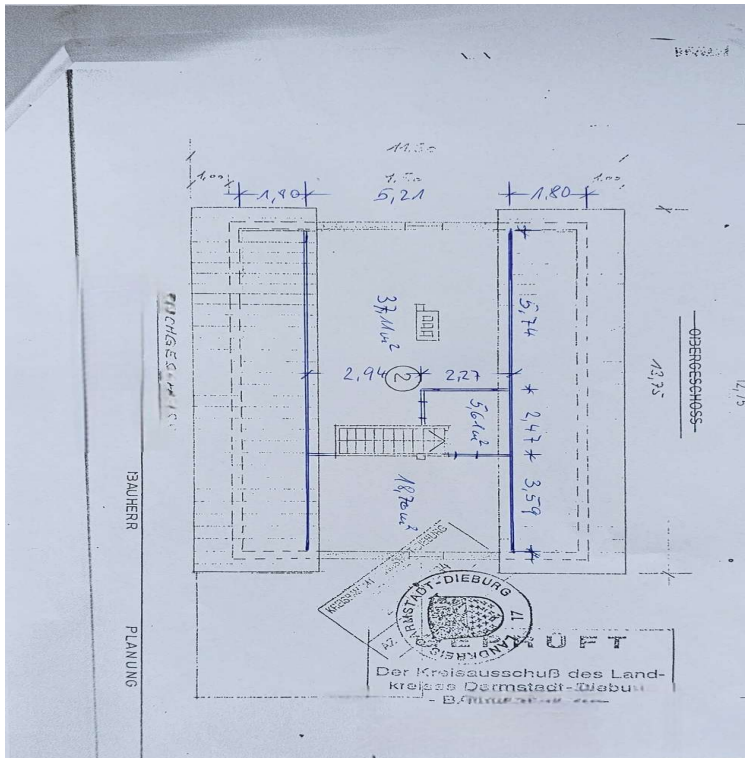
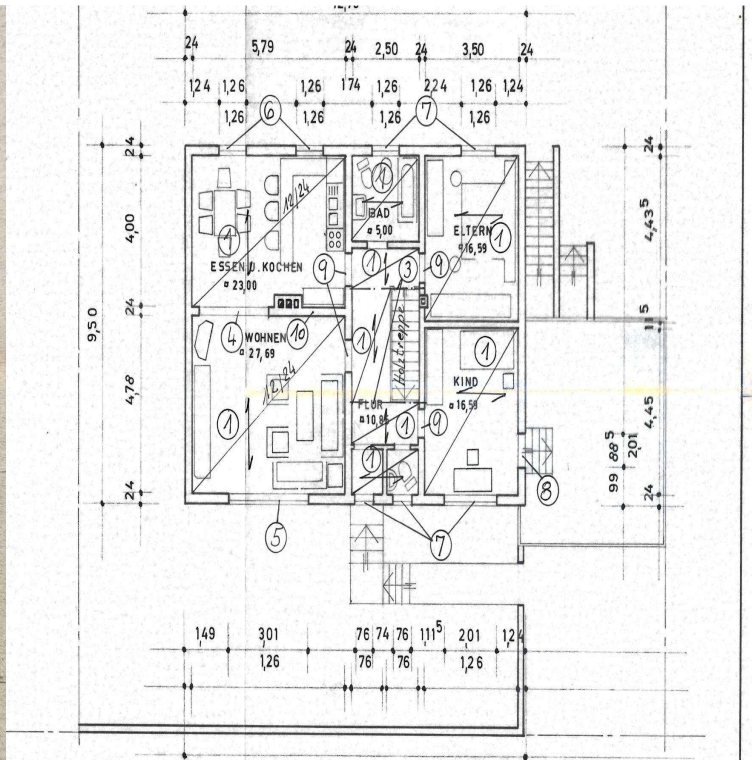
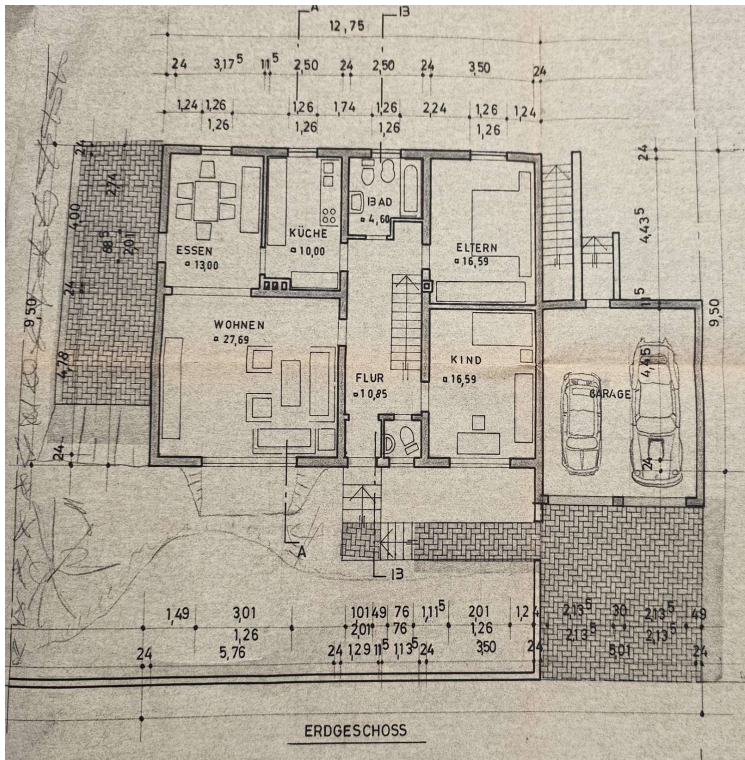


AV Immobilien Andrea Vieten  
Roßberggring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard  
[kontakt@av-immo.net](mailto:kontakt@av-immo.net)



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

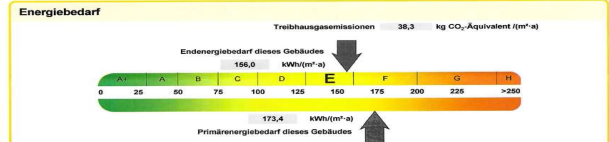




## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: HE-2025-006001550 **2**



**Aktionen gemäß GEG<sup>1</sup>**

**Minimale Energiebedarft**  
Ist-Wert: 172,8 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert: 198,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>1/2</sup>**  
Ist-Wert: 0,74 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert: 0,70 W/(m<sup>2</sup>K)  
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):  eingehalten

**Für Energieeffizienzberechnungen verwendetes Verfahren**  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]** 156,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>  für Heizung  für Warmwasser

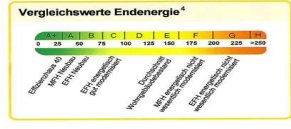
Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch zusätzliche Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 2, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 bis 10 GEG

Handlungsoptionen (Wärmepumpe) (§ 71c)  
 Wärmepumpe (S 71c)  
 Solarthermische Anlage (S 71e)  
 Wärmepumpe für Solekreis oder Wasserstoff-derivate (S 71f, g)  
 Wärmepumpe für Solekreis (S 71h)  
 Solarthermie-Hybridheizung (S 71h)  
 Drossel-, elektrische Wärmeverteilung (S 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG Anteil EE<sup>2</sup> der Einzelanlage Anteil EE<sup>3</sup> aller Anlagen<sup>4</sup>

<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup>	%
<input type="checkbox"/> Anteil an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen <sup>7</sup>	Anteil EE <sup>6</sup>	%
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage	Summe <sup>8</sup>	%



**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. Dies auszuweisen ist Rechtfertigung der bauaufsichtlichen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>2</sup> Anteil erneuerbarer Energien<sup>1</sup> (Anteil EE<sup>1</sup>)  
<sup>3</sup> Anteil erneuerbarer Energien<sup>1</sup> (Anteil EE<sup>1</sup>)  
<sup>4</sup> Anteil an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>5</sup> Anteil an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>7</sup> Anteil an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>8</sup> Anteil an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

Holgermann Software AG, Energieplaner Wohnen 13.3.4