

Objektnummer 222025

Ein Haus. Viele Möglichkeiten. Ihre Zukunft im Herzen von Reinheim-Zeilhard.

Eckdaten

Baujahr	1948
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2025

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

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	01.11.2035
Energiebedarf	125.4
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	02.11.2025
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. 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

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 183,7 m² verteilen sich drei eigenständige Wohneinheiten mit insgesamt acht Zimmern. Die durchdachte Aufteilung ermöglicht sowohl ein harmonisches Zusammenleben mehrerer Generationen als auch eine klare Trennung zwischen privatem Wohnen und vermieteten Einheiten.

Das Gebäude wurde in den Neunzigern aufgestockt und befindet sich in einem guten technischen Zustand und bietet eine solide Basis für sofortige Nutzung ohne umfangreichen Investitionsbedarf. Die klare Architektur und die ruhige Lage sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Werthaltigkeit.

Nutzungskonzepte im Überblick

? Mehrgenerationenhaus

Ideal für Familien, die Nähe schätzen und dennoch eigenständige Wohnbereiche wünschen. Jede Generation findet hier ihren Rückzugsort – unter einem Dach, aber mit Privatsphäre.

? Eigennutzung & Vermietung

Ein besonders attraktives Modell zur finanziell realisierbaren Verwirklichung des Eigenheims: Eine Einheit selbst bewohnen, die übrigen vermieten und so die monatliche Belastung deutlich reduzieren.

? Reine Kapitalanlage

Drei Wohneinheiten, flexible Vermietbarkeit und eine stabile Lage im Ortskern bieten beste Voraussetzungen für eine nachhaltige und risikoarme Investition.

Ausstattung

Massivbauweise

z.T.3-fachverglaste PVC Fenster aus 2017

Dachdämmung

3 Tageslichtbäder (1 Bad neu saniert)

teilumlaufender Balkon

Dachterrasse

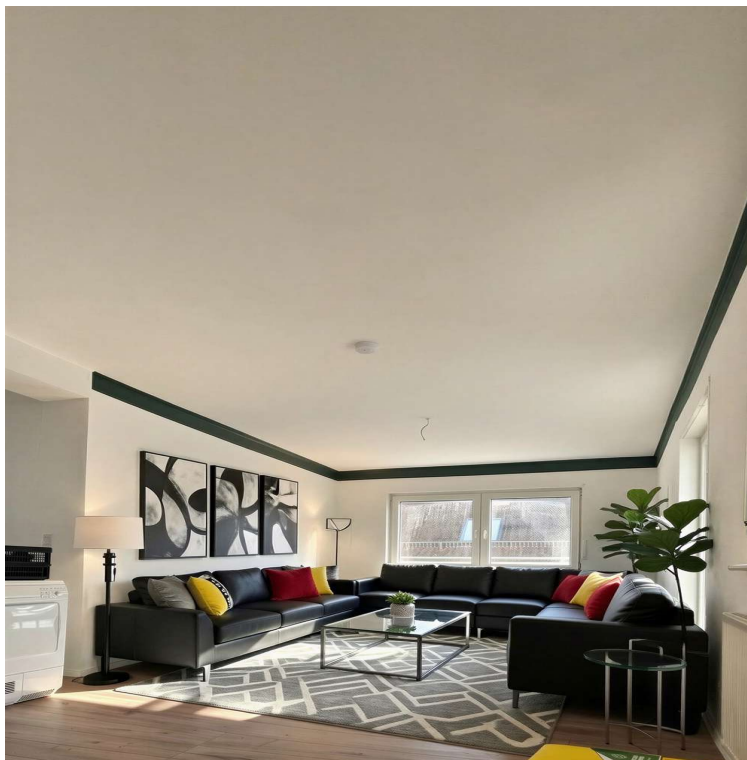
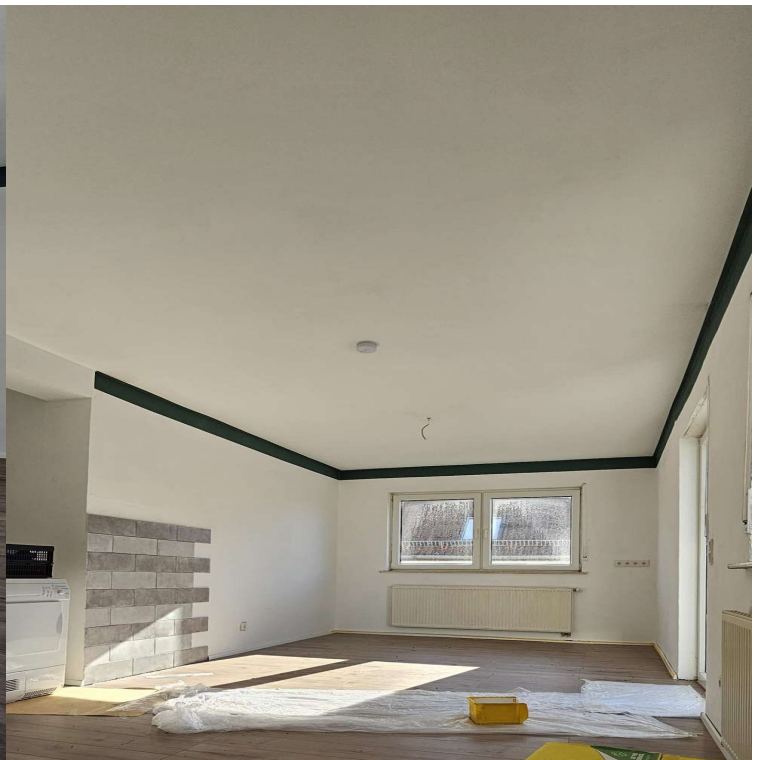




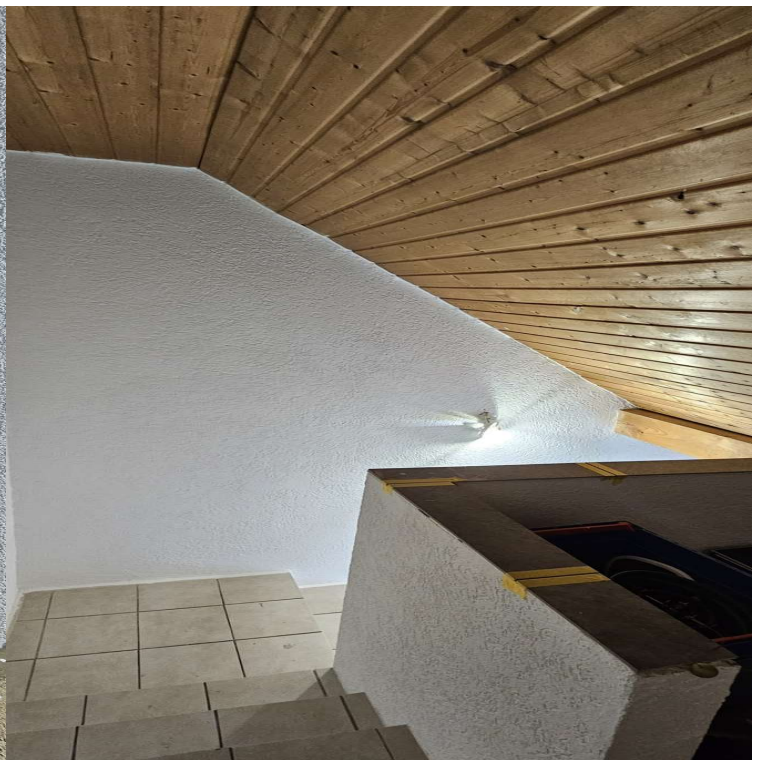
AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net



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



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



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



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

