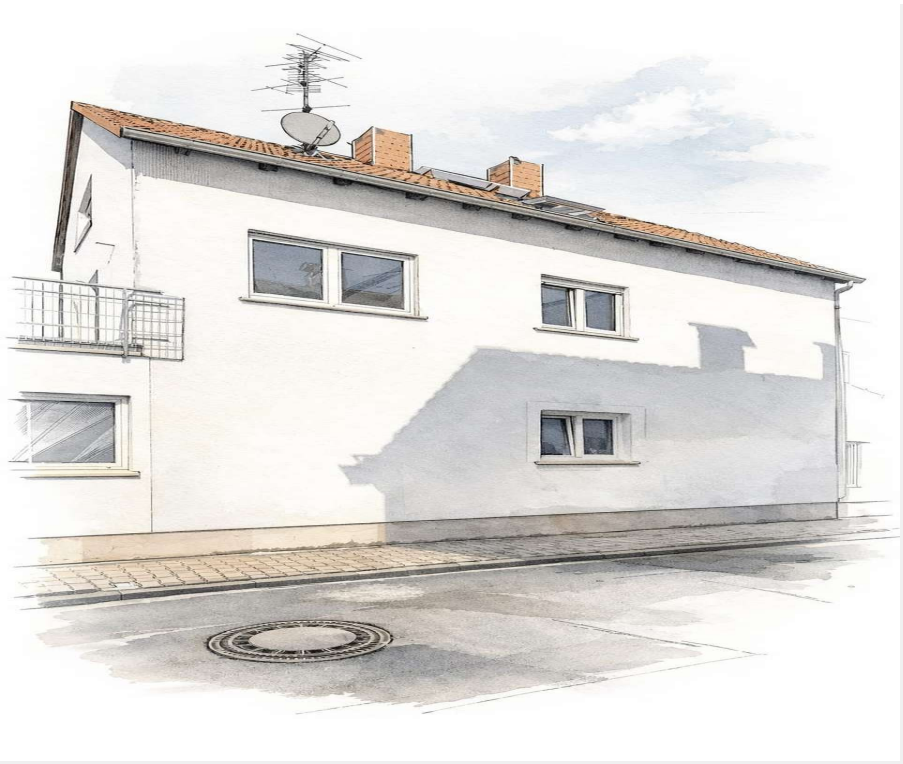


Objektnummer 222025

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

Eckdaten

Baujahr	***1948***
Zustand	***Teilsaniert***
Letzte Modernisierung	***2025***

AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 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 Einkaufmarkt, 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

Sonstiges

Sämtliche Angaben und Inhalte dieses Exposés sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe des Exposés oder der darin enthaltenen Informationen an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Anbieters nicht gestattet. Bei unbefugter Weitergabe behalten wir uns die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.

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

Online ansehen

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

Online ansehen

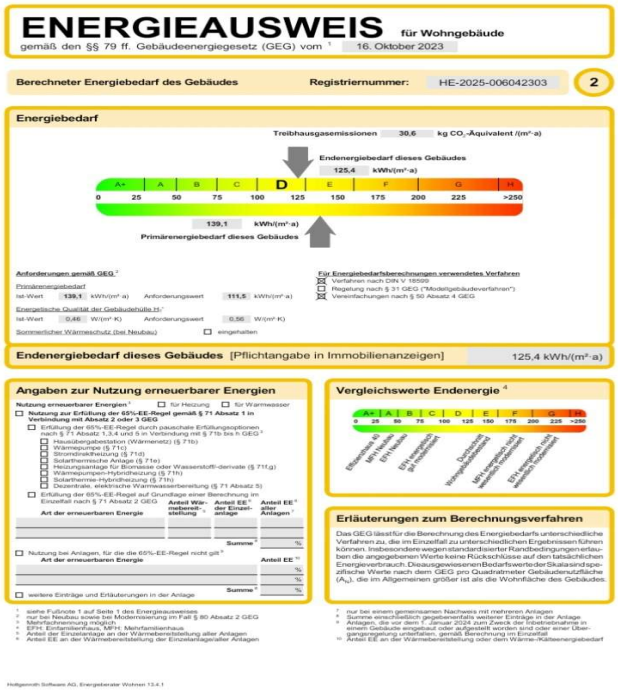
AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen

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

Online ansehen

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



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: HE-2025-006042303 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 30,6 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 125,4 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

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

139,1 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG 2

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 139,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 111,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T 2

Ist-Wert 0,46 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 125,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien 1 ☐ 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 pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG 3

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizung mit Biomasse (Biogas oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung	Anteil EE 4 der Einzelanlage	Anteil EE 4 aller Anlagen 5
		Summe	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt 6

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE 10
	%
	%
Summe 9	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie 4

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

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

Effizienzhaus 40 Mit Holzheizung

EFH Neubau gemäß GEG

Durchschnitt Wohngebäudebestand

Mit Luftwärmepumpe nach aktuellem Standard

EFH Neubau nach aktuellem Standard

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. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

3 Mehrfachnennung möglich

4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

5 Anteil EE an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

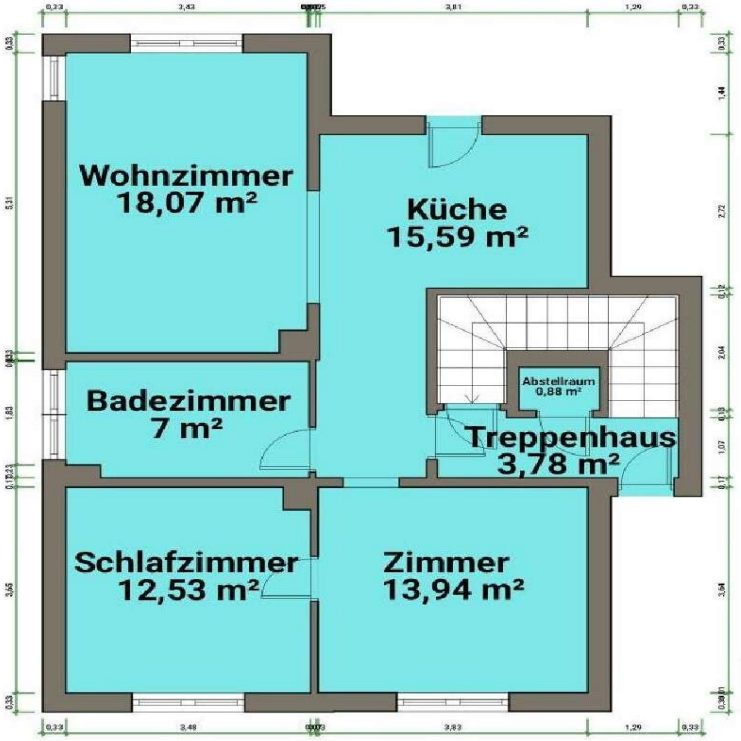
7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

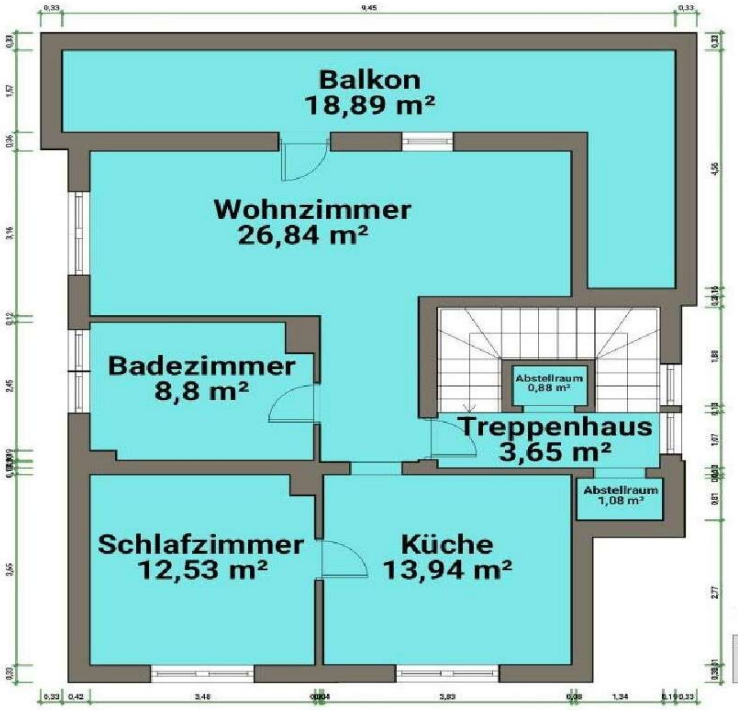
8 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

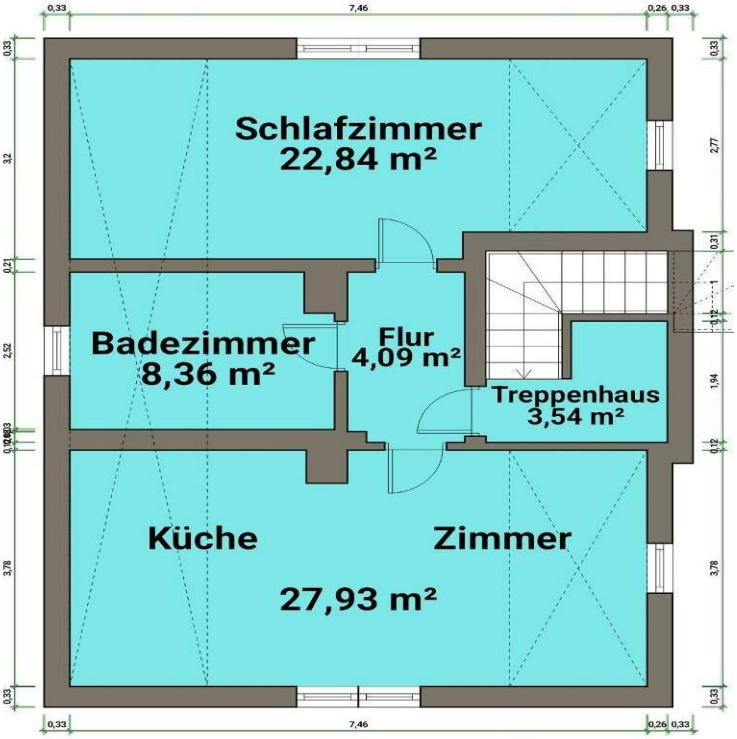
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsfrist unterliegen, sind nicht zu berücksichtigen

10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.4.1







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

Online ansehen