





Objektnummer 31102026

Top gepflegter Bungalow mit barrierefreier Wohnetage und voll ausgebautem Untergeschoss

Eckdaten

Baujahr	***1982***
Zustand	***Modernisiert***
Letzte Modernisierung	***2024***

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

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Gehoben***
Bad	***Dusche, Wanne***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Laminat, Teppich***
Befeuerung	***Elektro***
Stellplatzart	***Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	***Keller***
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***13.01.2035***
Energiekennwert	***74.3 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***Strom***
Energieeffizienzklasse	***B***
Ausstelldatum	***14.01.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in Zeilhard, dem westlichsten Stadtteil von Reinheim. Hier wohnen Sie in ländlicher Umgebung und zugleich nah an Darmstadt. Morgens zu Fuß frische Brötchen holen, nachmittags eine Runde über die Feldwege drehen und abends den Tag im Garten ausklingen lassen – so unkompliziert lässt sich die Nähe zur Natur hier im Alltag genießen.

Ein Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei, ein Blumenfachgeschäft, Friseure und gastronomische Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch zur Kita „Zauberwald“ und zur Hirschbachschule sind die Wege kurz. Das Georgenhäuser Freizeitzentrum, die öffentliche Rollschuhbahn und der Sportplatz liegen ebenfalls in Laufnähe. Das Naturschutzgebiet „Reinheimer Teich“ und den Golfplatz in Groß-Zimmern erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Rad oder dem Auto.

Darmstadt ist rund 15 Kilometer entfernt. Von Zeilhard bestehen regelmäßige Busverbindungen zum Darmstädter Hauptbahnhof, unter anderem über Roßdorf und ohne Umstieg. Frankfurt am Main liegt rund 47 Kilometer entfernt.

Objektbeschreibung

Das Haus verbindet großzügiges Wohnen auf einer Ebene mit einem direkt angrenzenden Garten und vielseitig nutzbaren Räumen im Erdgeschoss. Die Wohnebene umfasst 4,5 Zimmer und ist durchgängig barrierefrei gestaltet. Breite Türöffnungen und ein großzügiges Badezimmer bieten viel Bewegungsfreiheit und machen die Etage auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität komfortabel nutzbar.

Den Mittelpunkt bildet der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Hier gehen Kochen, Essen und Wohnen fließend ineinander über. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme. Drei Schlafzimmer bieten Platz für die Familie, Gäste oder einen ruhigen Arbeitsplatz. Der direkt angrenzende Garten erweitert den Wohnbereich ins Freie. Unter der genehmigten Pergola lässt sich ein geschützter Sitzplatz einrichten.

Im Kellergeschoss stehen ein großer Hauswirtschaftsraum, ein sehr gepflegtes Badezimmer und drei vollständig ausgebaute Zimmer zur Verfügung. Die drei Zimmer sind in der ausgewiesenen Wohnfläche nicht enthalten und bieten zusätzlichen Platz, etwa für Hobbys, Sport oder als Rückzugsbereich.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Über die Jahre wurden stetig Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen die vollständige Sanierung des Badezimmers, die Sanierung der Küche und des Dachs sowie die Erneuerung von Fenstern, Türen und Stellplätzen. Ergänzt wurden die Maßnahmen durch den Einbau einer Wasserenthärtungsanlage und die Errichtung der genehmigten Pergola.

Ausstattung

- Massive Bauweise
- Barrierefrei gestaltetes Erdgeschoss mit großzügiger Türöffnungen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Großzügiges, vollständig saniertes Badezimmer im Erdgeschoss
- Saniertes Dach inklusive Dämmung
- Modernisierte Küche mit Dachfenster und offenem Übergang zum Wohn- und Essbereich
- Neue Außentüren und Fenster im EG mit Wärmeschutzglas und elektrisch steuerbaren Aluminium-Rollläden überwiegend mit
Plissees und Fliegengittern ausgestattet
- Genehmigte Pergola als geschützter Sitzplatz im Garten
- Installierte Wasserenthärtungsanlage

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

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



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — **Registriernummer:** HE-2025-005514542 — 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 41,6 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
74,3 kWh/(m²·a)

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

133,7 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger 74,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.11.2021	31.10.2024	Strom	1,80	27335	4100	23235	1,25

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]

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

Erdreichwärme 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnitt Wohngebäudebestand | MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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.

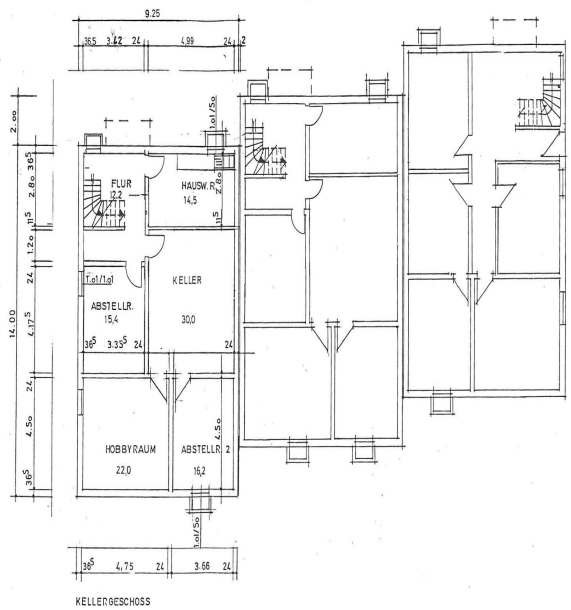
Erläuterungen zum Verfahren

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

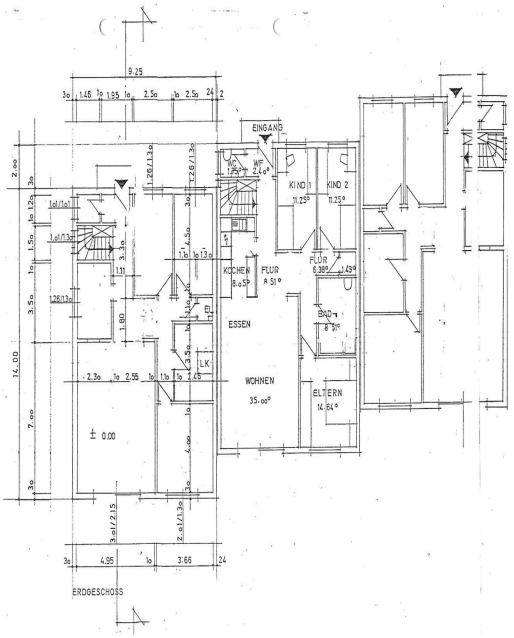
Hottgenroth Software AG, Vertrauensplatz 3, 1.0

Grundriss Kellergeschoss



Bestandszeichnung mit Originalmaßen und ursprünglicher Geschossbezeichnung. Für Maßangaben gilt die eingetragene Bemaßung.

Grundriss Erdgeschoss



Bestandszeichnung mit Originalmaßen und ursprünglicher Geschossbezeichnung. Für Maßangaben gilt die eingetragene Bemaßung.