





Objektnummer 12082026

Zwei Wohnbereiche für mehrere Generationen – 274 m², Sauna, Doppelgarage & Fernblick

Eckdaten

Baujahr	***1974***
Zustand	***Vollsaniert***
Letzte Modernisierung	***2019***

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

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Laminat, Teppich***
Kamin	
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***09.10.2035***
Energiebedarf	***156***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***E***
Ausstelldatum	***10.10.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

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

Zwei Generationen unter einem Dach – mit viel Raum für Gemeinsamkeit und ebenso viel Platz für den persönlichen Rückzug.

Dieses außergewöhnlich großzügige Wohnhaus bietet auf rund 274 m² Wohnfläche insgesamt zwölf Zimmer, zwei Einbauküchen, drei Badezimmer sowie zusätzliche Gäste-WCs. Die Raumaufteilung über mehrere Ebenen und der zusätzliche Außenzugang zum Obergeschoss ermöglichen unterschiedliche Wohnkonzepte – vom gemeinsamen Familienleben bis zur räumlich klar gegliederten Nutzung durch mehrere Generationen.

Auch Wohnen und Arbeiten lassen sich hier hervorragend miteinander verbinden. Der große Kellerbereich mit weiterem Badezimmer, Partyraum, Werkstatt, Waschküche und umfangreichen Abstellflächen ergänzt das Raumangebot um rund 124 m² Nutzfläche.

Das 1974 errichtete und 1978 erweiterte Haus wurde in wichtigen Bereichen modernisiert. 2019 wurden unter anderem das Dach einschließlich Dämmung, die Fenster sowie die Viessmann-Gaszentralheizung erneuert. Zwei Badezimmer wurden bereits 2016 modernisiert, die Außenanlage 2023 durch einen Fachbetrieb neu gestaltet.

Der Garten mit Außensauna, Außenkamin und freiem Blick über die angrenzenden Felder schafft einen besonderen Rückzugsort. Eine Doppelgarage und drei weitere Stellplätze bieten auch für eine größere Familie ausreichend Platz.

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
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







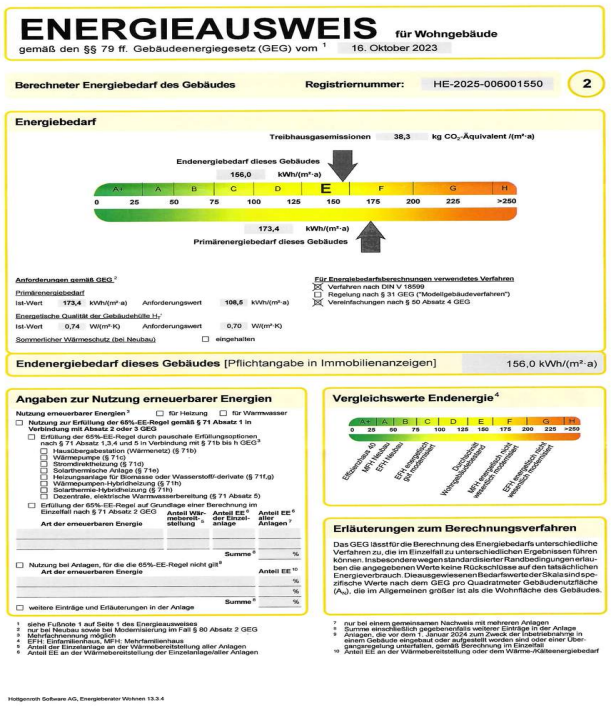


AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — **Registriernummer:** HE-2025-006001550 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 38,3 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 156,0 kWh/(m²·a)

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

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

173,4 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 173,4 kWh/(m²·a) — Anforderungswert 108,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': Ist-Wert 0,74 W/(m²·K) — Anforderungswert 0,70 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] 156,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☐ 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 [4]

☐ Heizungsanlage für Biomasse 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 Wärmebereitstellung [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [8]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
	Summe [8] %

☐ 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

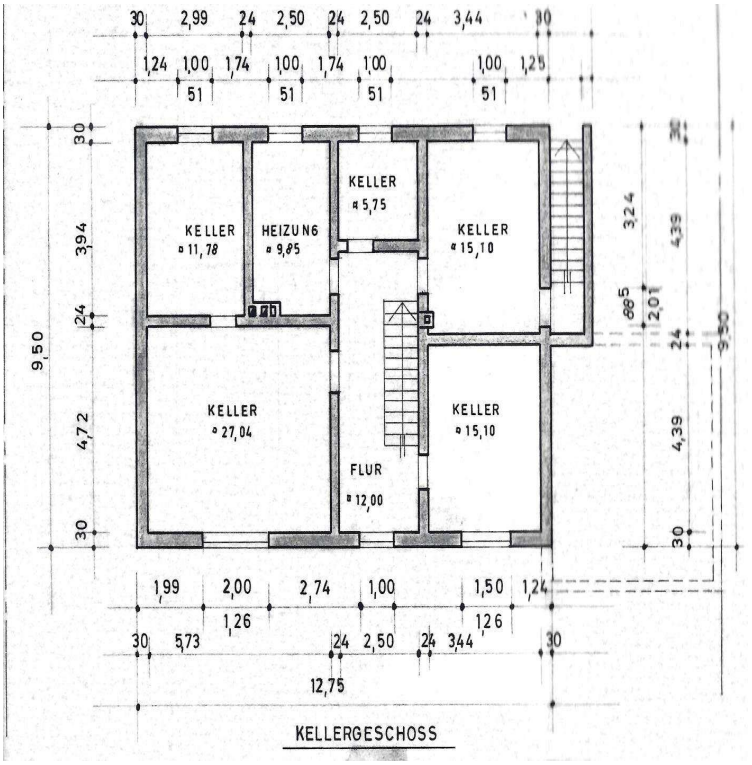
Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gute Modernisierung | Durchschnittliches Wohngebäude Bestand | MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

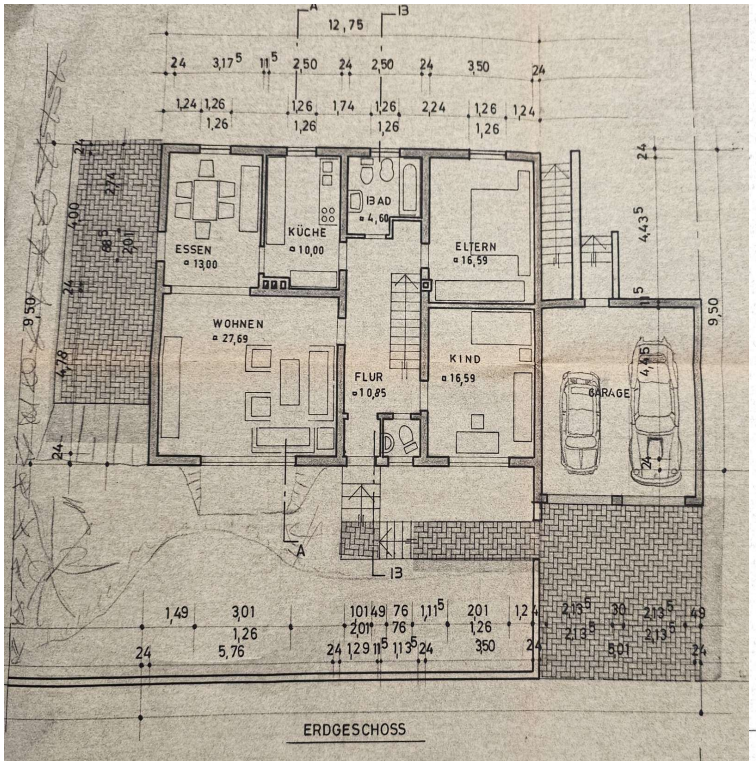
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dieusgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

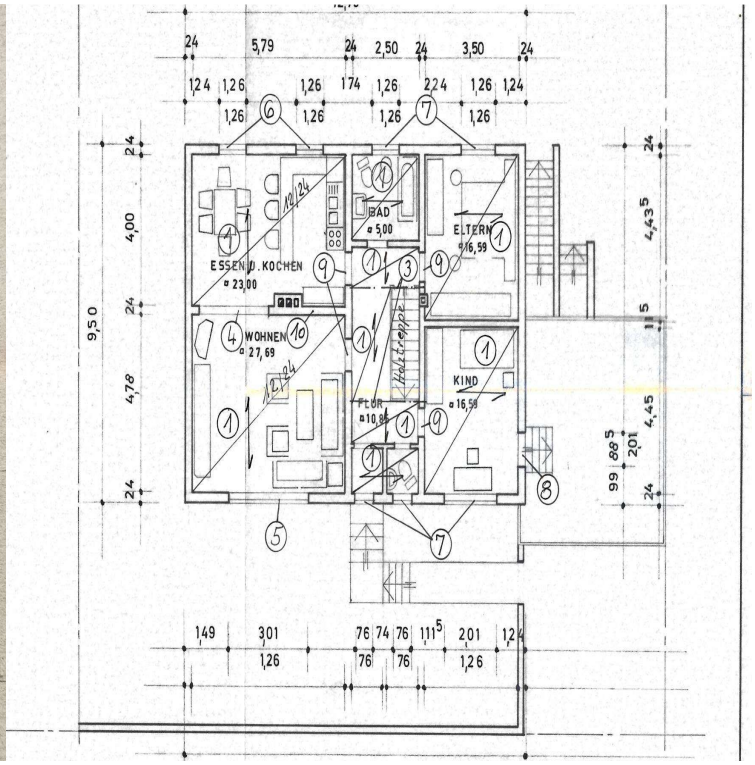
1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachnennung möglich
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der 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 werden, das vor einer Übergangsfrist nicht errichtet wurde, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

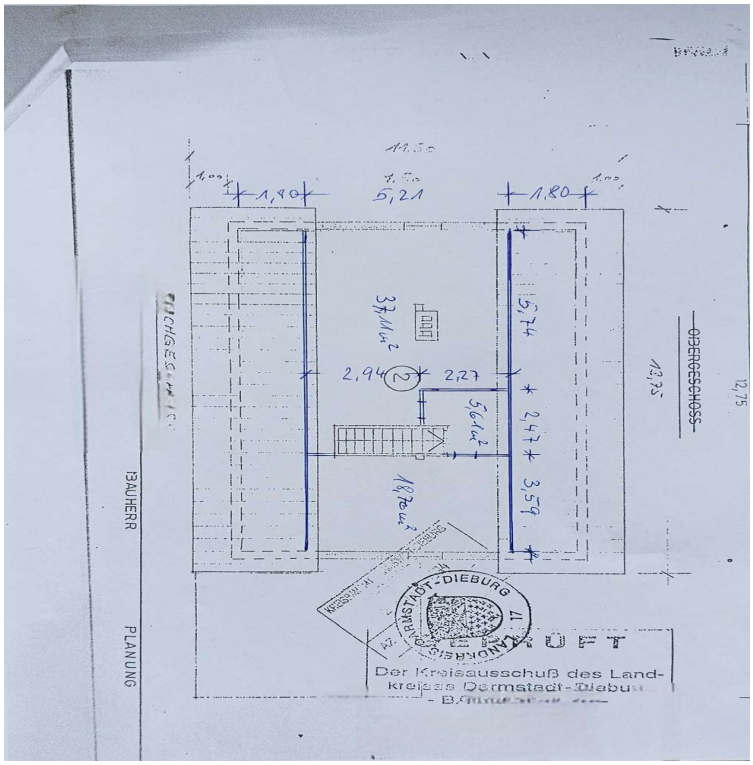
Hottgenroth Software AG, Energieberater Wichtren 13.3.4



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