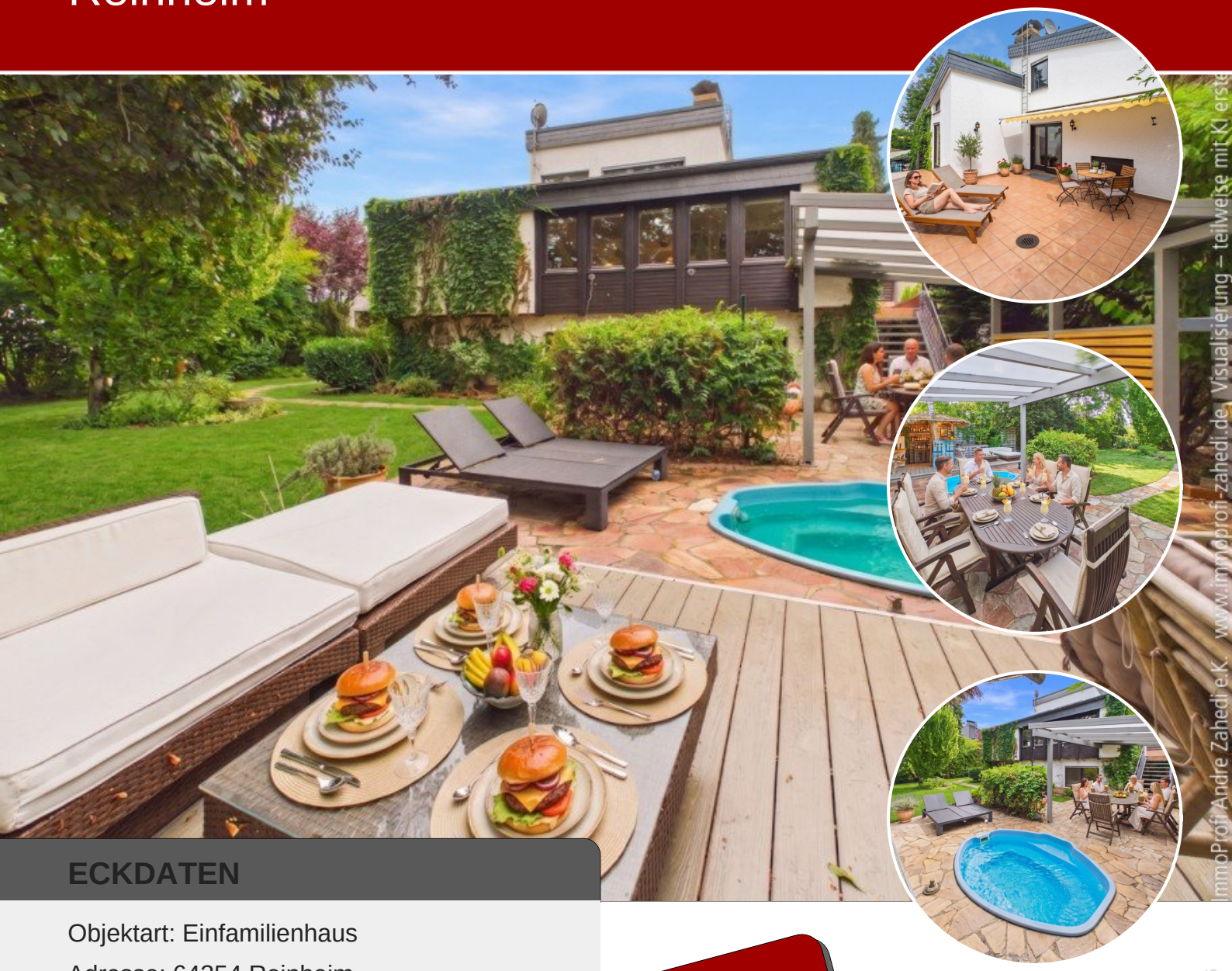
IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus mit sep. ELW in Reinheim



ImmoProfi Andre Zahedi e.K., www.immoprofi-zahedi.de, Visualisierung – teilweise mit KI erste

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64354 Reinheim
Baujahr: 1971
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 253,06 m²
Nutzfläche (ca.): 122,70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 823 m²
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 565.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0
Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Reinheim
> 6 Zimmer
> 253,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004253

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64354 Reinheim
Baujahr	1971
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	253,06 m²
Nutzfläche (ca.)	122,70 m²
Grundstücksfläche (ca.)	823 m²
Kaufpreis	565.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Pultdach
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	180,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

In einer ruhigen und kinderfreundlichen Wohnlage in Reinheim erwartet Sie ein freistehendes Einfamilienhaus, das seit über fünfzig Jahren ein zu Hause für Familien ist und nun bereit ist, seine Geschichte mit Ihnen fortzuschreiben. Massiv erbaut im Jahr 1971, überzeugt das Anwesen mit großzügigen 253 Quadratmetern Wohnfläche, verteilt auf 6 bis 7 Zimmer, die sich über versetzte Wohnebenen erstrecken und dem Haus einen ganz eigenen, charaktervollen Grundriss verleihen. Zwei Bäder und eine offene Küche schaffen Raum für Familienleben, gemeinsame Mahlzeiten und die kleinen wie großen Momente des Alltags.

Auf dem 823 Quadratmeter großen Sonnengrundstück finden Sie einen weitläufigen Garten, der zum Verweilen einlädt: Eine Terrasse und ein überdachter Freisitz schaffen Rückzugsorte für jede Jahreszeit, während ein kleiner Pool an warmen Sommertagen für willkommene Erfrischung sorgt. Hier lässt sich das Leben draußen genießen, ohne dabei die Privatsphäre zu verlieren.

Das Dach - ein markantes Pultdach - wurde 2008 komplett erneuert und mit 12 cm gedämmt, und auch die Öl-Zentralheizung ist mit dem Baujahr 2022 auf einem modernen Stand. Diese wesentlichen Investitionen wurden bereits für Sie getätigt und bilden das solide Fundament für alles Weitere. Bäder, Fenster und Leitungen tragen noch den Charme der Entstehungszeit und warten darauf, nach Ihrem ganz persönlichen Geschmack neu gestaltet zu werden. Diese Freiheit zur individuellen Modernisierung ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt - so gestalten Sie Ihr Zuhause nicht nach fremden Vorgaben, sondern ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Praktisch und durchdacht ergänzt eine Garage mit elektrischem Tor das Anwesen und sorgt für komfortablen und witterungsgeschützten Stellplatz.

Das Haus ist sofort frei und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Für weitere Fragen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienmakler Herr Baitsch gerne zur Verfügung

Ausstattung:

- Massivbauweise
- versetzte Wohnebenen
- 2008 Pultdach komplett erneuert
- 2022 "Viessmann"-Öl-Brennwertkessel mit Warmwasserbereitung komplett erneuert
- Garage mit elektrischem Tor
- Fenster, Bäder und alle Leitungen sind von 1971 und müssen erneuert werden. Bereits in der Preisfindung berücksichtigt.
- Großer Garten mit Terrasse sowie überdachtem Freisitz und einem kleinen Pool zur Erfrischung

Hinweis: Einzelne Räume wurden zur besseren Veranschaulichung digital möbliert (Virtual Ki-Staging). Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil des Angebots und dient lediglich der Illustration möglicher Nutzungskonzepte.

Lagebeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Reinheim
> 6 Zimmer
> 253,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004253

Ankommen, wo Kinder noch Kind sein dürfen

Manche Orte findet man nicht zufällig - man muss sie wirklich ansteuern. Genau das macht diese Lage in Reinheim so besonders: In einer ruhigen Sackgasse gelegen, gibt es hier keinen Durchgangsverkehr, kein Hupen, kein Hetzen. Nur die Ruhe eines Ortes, an dem Kinder noch auf der Straße Fahrrad fahren können und Nachbarn sich beim Namen kennen - ein echtes Zuhause für die ganze Familie.

Reinheim selbst überzeugt mit einer rundum familienfreundlichen Infrastruktur: Kindergärten, Grundschulen und mit der Dr.-Kurt-Schumacher-Schule auch eine weiterführende Schule liegen direkt vor Ort, sodass die Kinder kurze und sichere Schulwege haben. Für den sommerlichen Badespaß sorgt das beliebte Freibad Reinheim mit großem Schwimmbecken, Rutsche und Planschbecken für die Kleinsten - ein Ort, an dem sich die ganze Familie an heißen Tagen erfrischt. Auch der Alltag lässt sich unkompliziert organisieren: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in Reinheim fußläufig oder mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage ein echter Gewinn für Familien: Der Bahnhof Reinheim mit Anschluss an die Odenwaldbahn sowie mehrere Bushaltestellen sorgen für eine gute Anbindung an Darmstadt und die umliegenden Städte - ideal für Berufspendler und alle, die flexibel unterwegs sein möchten, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.

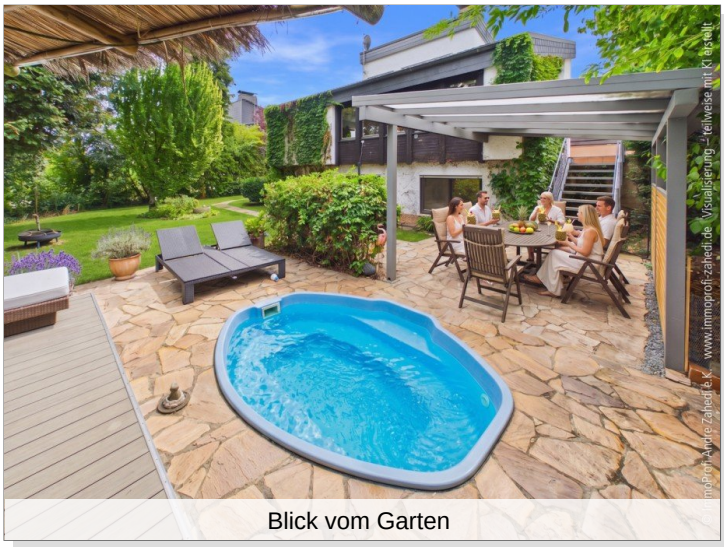
Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und Landesdirektor für BVFI Bundesverband für Immobilienwirtschaft für Hessen ist Immoprofi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Reinheim und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

Objektbilder:

Wohnnen in Reinheim

Blick vom Garten



Blick vom Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Reinheim
> 6 Zimmer
> 253,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004253

Freistehendes Einfamilienhaus in Reinheim

Sommer genießen

Freistehendes Einfamilienhaus in Reinheim

Blick vom Garten

kleiner Pool + Poolbar

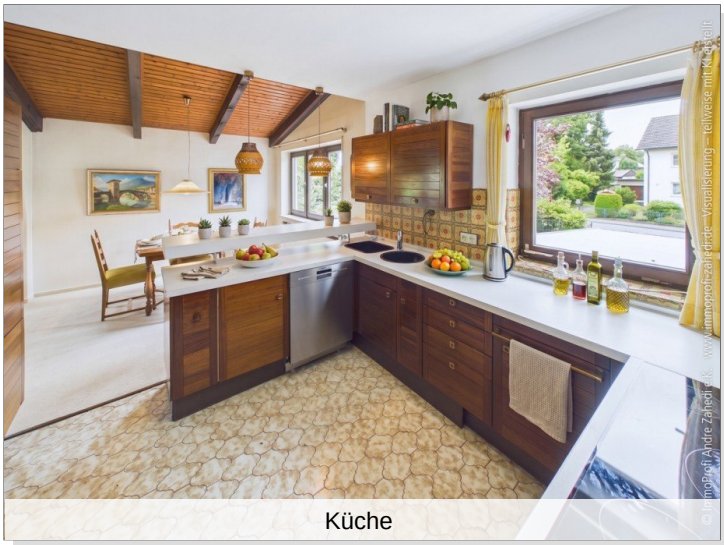
web-10

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

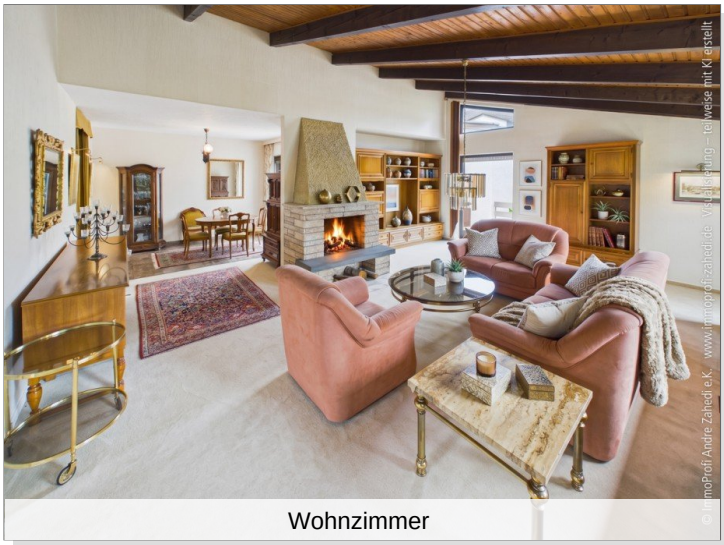
Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Reinheim
> 6 Zimmer
> 253,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004253

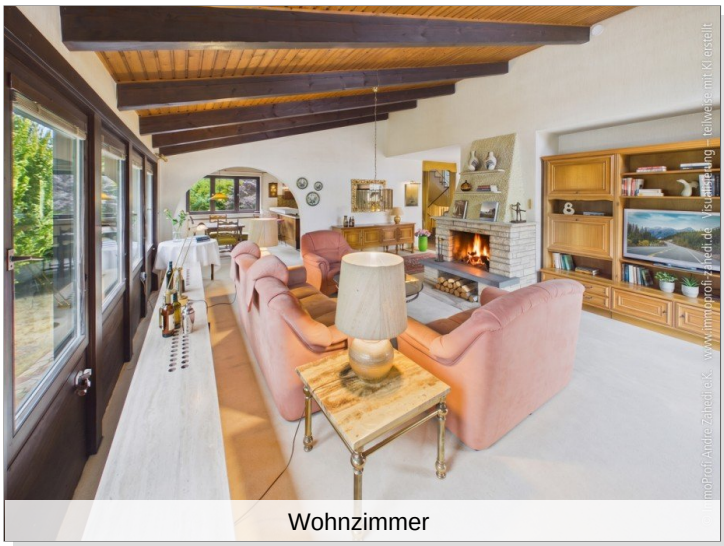


Küche

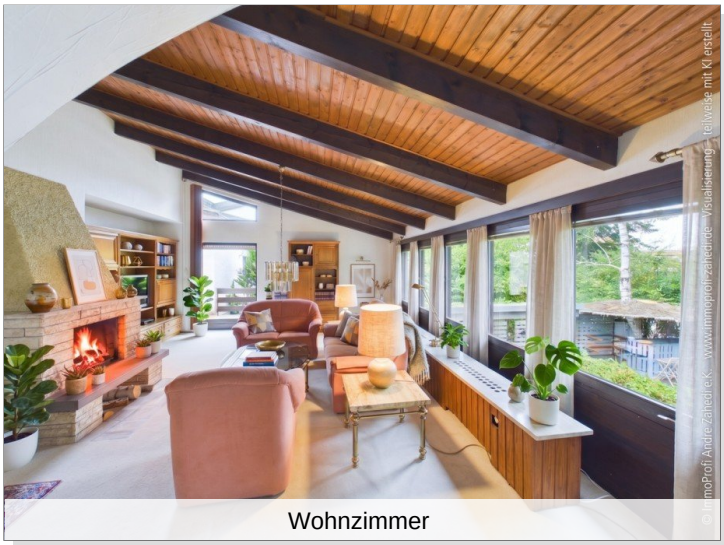


Wohnzimmer

Essbereich + Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Essbereich + Küche

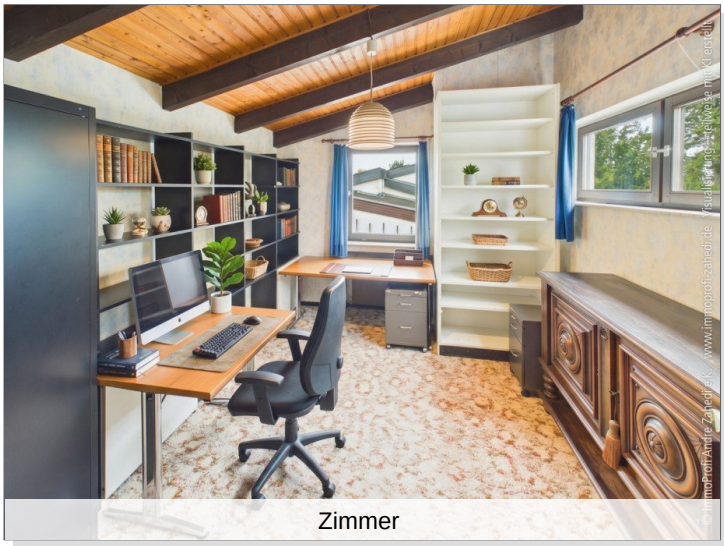
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

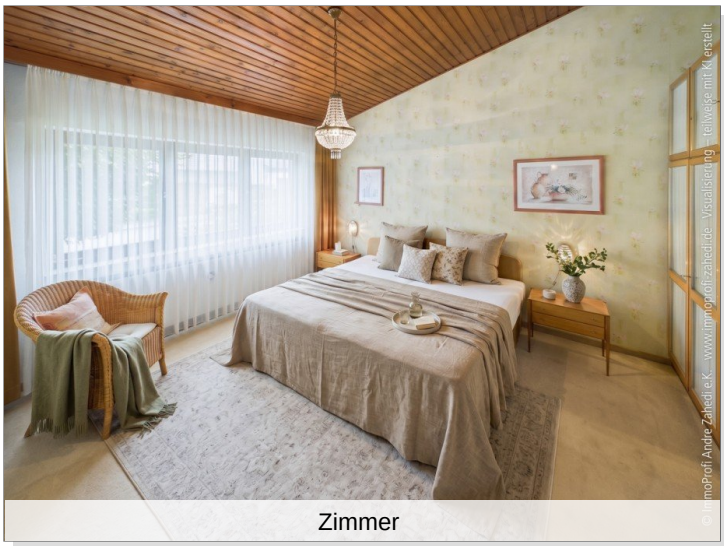
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Reinheim
> 6 Zimmer
> 253,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004253

Empfangsdiele

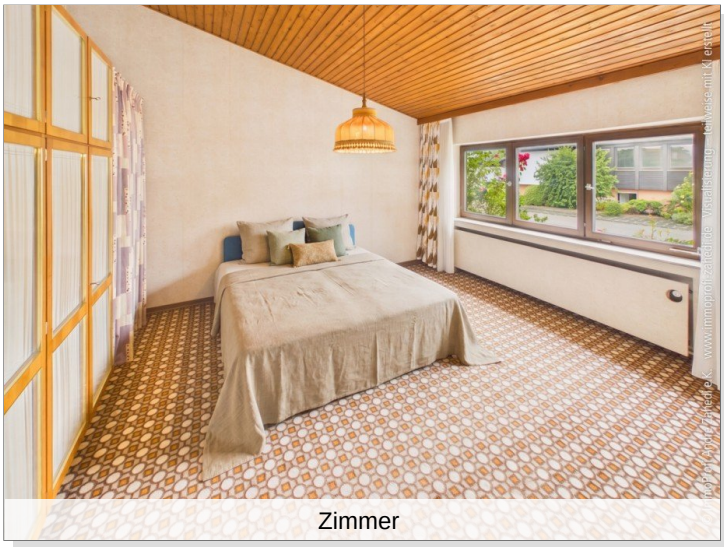


Zimmer



Zimmer

Badezimmer 1



Zimmer

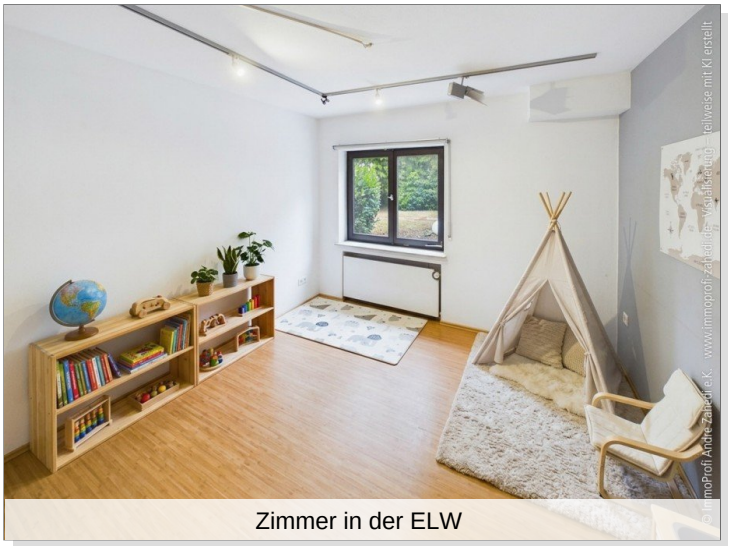
Küche od. Badoption in ELW

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Reinheim
> 6 Zimmer
> 253,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004253



Zimmer in der ELW

Zimmer in der ELW

Badezimmer 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Reinheim
> 6 Zimmer
> 253,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004253

Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00496151599050
E-Mail: vk@anfrage.immoprofi-zahedi.de

Firmendaten:

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A
64295 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151 - 59 905-0
Fax: +49 (0) 6151 - 59 905-15
E-Mail: info@immoprofi-zahedi.de
Internet: www.immoprofi-zahedi.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführender Inhaber:
André Zahedi

Registergericht: Amtsgericht Darmstadt
Registernummer: HRA 83163
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 205700351

Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Darmstadt, 64225 Darmstadt, Postfach 111061
Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landkreis Darmstadt-Dieburg

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Mitglied bei DGHR – Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Redesign e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Reinheim
> 6 Zimmer
> 253,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004253

AGB:

Immoprofi Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

1. Die von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoprofi Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoprofi Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

¨ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschlus über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoprofi Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de