LEIBRENTEN-
BOERSE.de



Vielseitig nutzbares Architektenhaus in unverbaubarer Aussichtslage

Heute Eigentum sichern. In 10 Jahren selbst einziehen.

Kaufpreis 229.000 €

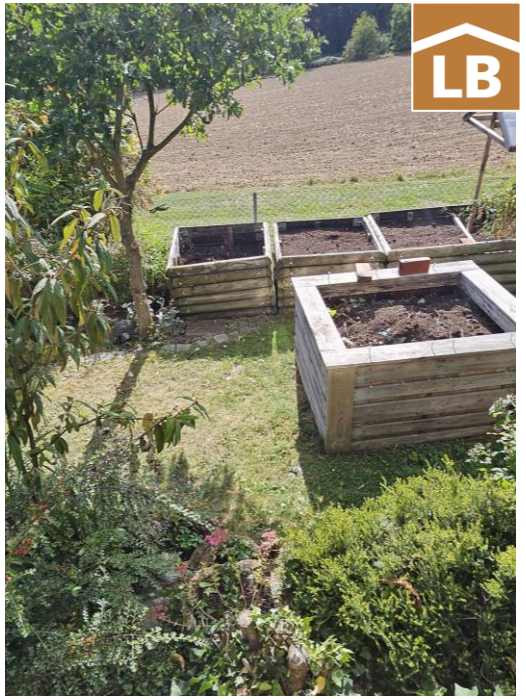
SO FUNKTIONIERT DIESER BESONDERE KAUF

Das individuell geplante, großzügige Architektenhaus verfügt über zwei eigenständige Wohnungen und zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume.

Die bisherigen Eigentümer erhalten ein auf zehn Jahre befristetes Nießbrauchrecht und können die Immobilie während dieser Zeit weiterhin nutzen.

Nach Ablauf des Nießbrauchrechts steht Ihnen die Erdgeschosswohnung zur eigenen Nutzung zur Verfügung. Die Obergeschosswohnung können Sie ebenfalls selbst nutzen, sofern sie frei ist, oder bei bestehender Vermietung die Mieteinnahmen erhalten.

Für Sie sind drei Punkte besonders wichtig:



1. Sofort Eigentümer werden

Sie erwerben das gesamte Architektenhaus bereits heute.

Nach Ablauf des zehnjährigen Nießbrauchrechts können Sie die Erdgeschosswohnung selbst nutzen und aus der Obergeschosswohnung Mieteinnahmen erzielen oder diese bei Verfügbarkeit ebenfalls selbst nutzen.

2. Zehn Jahre Nießbrauch

Die bisherigen Eigentümer erhalten ein auf zehn Jahre befristetes Nießbrauchrecht und bleiben für die vereinbarte Instandhaltung verantwortlich.

Eine Vermietung der EG-Wohnung durch die Eigentümer ist vertraglich ausgeschlossen.

Ein vorzeitiger Auszug ist durch eine Wertersatzregelung abgesichert.

3. Attraktiver Kaufpreis

229.000 €

Der Preisvorteil durch das zehnjährige Nießbrauchrecht ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt.



Ihre Vorteile als Käufer

Mit diesem Kauf erwerben Sie bereits heute ein **außergewöhnliches Architektenhaus mit zwei eigenständigen Wohnungen** in einer besonderen Aussichtslage am Rande des Wohngebiets.

Sie werden sofort Eigentümer.

Die bisherigen Eigentümer nutzen die Immobilie aufgrund eines auf zehn Jahre befristeten Nießbrauchrechts zunächst weiter.

Nach spätestens zehn Jahren können Sie die Erdgeschosswohnung selbst nutzen oder vermieten.

Die Obergeschosswohnung bietet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten: Bei bestehender Vermietung erhalten Sie die Mieteinnahmen, andernfalls können Sie die Wohnung ebenfalls selbst nutzen oder vermieten.

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten: Ob Mehrgenerationenwohnen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder eine langfristige Kapitalanlage – die Immobilie bietet vielseitige Perspektiven.

Kaufpreis mit Preisvorteil

229.000 €

Der Kaufpreis berücksichtigt bereits den wirtschaftlichen Wert des auf zehn Jahre befristeten Nießbrauchrechts der bisherigen Eigentümer.

Sie erwerben somit bereits heute ein außergewöhnliches Architektenhaus zu einem Kaufpreis, der die spätere Verfügbarkeit der Immobilie berücksichtigt.

Immobilienerwerb ohne Bankfinanzierung

Sie können diese Immobilie vollständig aus eigenen Mitteln erwerben – ganz ohne Bankkredit.

Wichtig: Das zehnjährige Nießbrauchrecht wird erstrangig im Grundbuch abgesichert. Eine finanzierende Bank kann ihre Grundschuld deshalb nur nachrangig eintragen lassen.





IMMOBILIENDATEN

Individuell geplantes Architektenhaus mit zwei Wohneinheiten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Das 1976/78 von der bekannten Architektin Heide Spalt entworfene Zweifamilienhaus verbindet ein durchdachtes baubiologisches Baukonzept mit großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnräumen.

Besonders reizvoll sind die außergewöhnliche Architektur, die hochwertigen Baumaterialien und die Lage unmittelbar am Rand des Wohngebiets mit freiem Blick über Felder und Wälder.

Baujahr	1976/78 – individuell geplantes Architektenhaus
Wohnflächen	ca. 192 m² (EG ca. 100 m² / OG ca. 92 m²)
Nutzfläche	ca. 63,5 m²
Grundstück	ca. 670 m² in außergewöhnlicher Aussichtslage
Besonderheiten	Sauna, Kaminofen, Balkone, zusätzlicher Arbeitsbereich, Garage, großzügiger Garten
Bausubstanz	Naturbims-Mauerwerk, Kalkputze, hochwertige Holz-Aluminium-Fenster
Objektzustand	gepflegt · teilweise gehobene Ausstattung
Heizung	Ölzentralheizung (2006)
Nießbrauch	Auf 10 Jahre befristet
Kaufpreis	229.000 € (geschätzter freier Marktwert ca. 430.000 €)

IMMOBILIEN BESCHREIBUNG

Ein Haus mit Charakter – **damals seiner Zeit voraus, heute etwas Besonderes.**

Als dieses Haus 1976/78 nach den Plänen der Architektin Heide Spalt entstand, standen bereits Dinge im Mittelpunkt, die heute wieder besonders geschätzt werden: natürliche Baumaterialien, gesundes Wohnen, großzügige Räume und die Verbindung von Architektur und Natur.

Massive Naturbimswände, diffusionsoffene Kalkputze, langlebige Klinkerböden und großflächige Fensterfronten prägen den besonderen Charakter des Hauses. Warme Holzelemente und ein gemütlicher Kaminofen schaffen eine einladende Wohnatmosphäre.

Die Räume öffnen sich zur sonnigen Südwestseite und geben den Blick auf die umliegenden Wiesen und bewaldeten Hügel des Odenwaldes frei.

Hier endet das Wohngebiet – und die Natur beginnt.

Direkt hinter dem Garten erstreckt sich die geschützte Landschaft. Keine Häuserzeilen, sondern Felder, Wiesen und Wald. Mit etwas Glück stehen morgens sogar Rehe am Gartenzaun.

Die beiden individuell gestalteten Wohnungen und der zusätzliche Arbeitsbereich bieten vielfältige Möglichkeiten, Wohnen, Familie und Beruf miteinander zu verbinden.

Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die Individualität, natürliche Materialien und die Nähe zur Natur zu schätzen wissen.



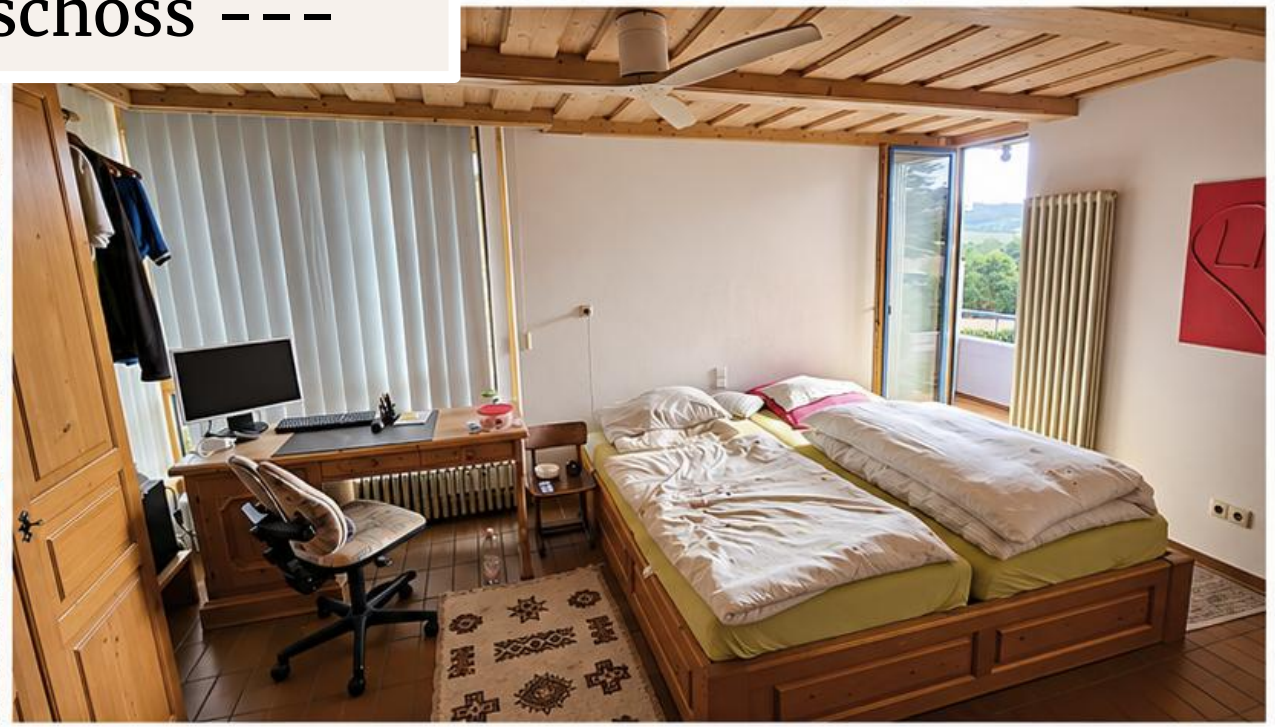




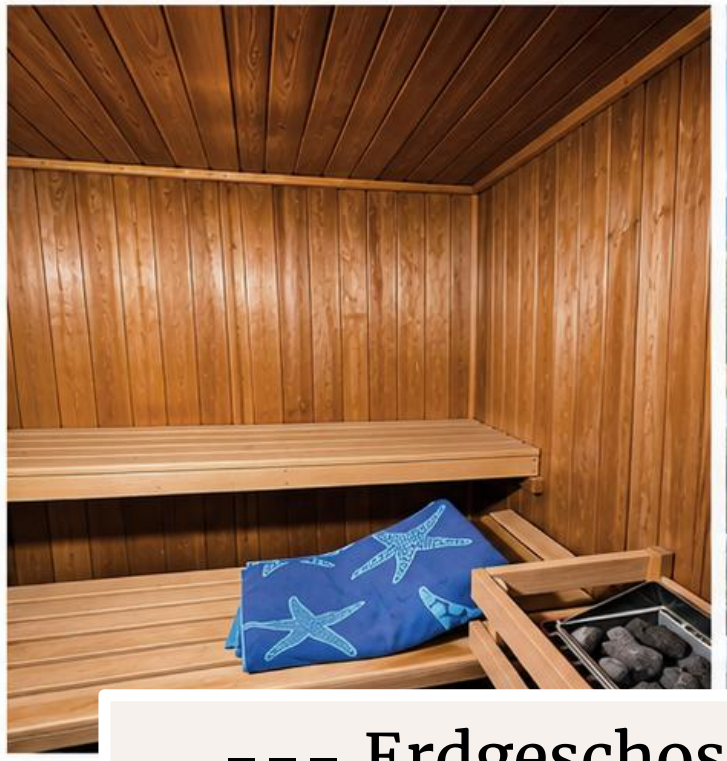


--- Erdgeschoss ---











--- Erdgeschoss ---











--- Dachgeschoß ---

(liebevoll auch „Adlerhorst“ genannt)

















Grundriss – Erdgeschoss

Erdgeschoss



Der Grundriss wurde auf Grundlage einer Skizze des Eigentümers erstellt und dient der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Er ist nicht maßstabsgetreu. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind möglich.

Lage von Reichelsheim im Odenwald



Entfernungen ca. · Fahrstrecken ab Reichelsheim · schematische Darstellung

DIE BESONDERE LAGE

Dort wohnen, wo andere Erholung suchen.

Die Immobilie befindet sich in Klein-Gumpen, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Reichelsheim im Herzen des Odenwaldes. Besonders reizvoll ist ihre außergewöhnliche Lage **am äußersten Rand des Wohngebiets, unmittelbar an der freien Natur**.

Hier endet die Bebauung. Direkt hinter dem Grundstück erstrecken sich Felder und Wiesen, dahinter die bewaldeten Hügel des Odenwaldes. Der angrenzende geschützte Landschaftsbereich und die weitläufige Fernsicht verleihen dieser Wohnlage einen besonderen Charakter. Nicht selten lassen sich morgens sogar Rehe unmittelbar am Gartenzaun beobachten.

Naturverbunden wohnen und dennoch gut versorgt sein.

Das nahegelegene Reichelsheim bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Damit sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

Auch die überregionale Lage ist interessant. Über die Bundesstraßen B38 und B47 bestehen Verbindungen in Richtung Darmstadt, Frankfurt, Mannheim und Heidelberg. Damit liegt Reichelsheim zwischen den bedeutenden Wirtschaftsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar.

Ein Paradies für Naturliebhaber und Menschen, die Ruhe schätzen.

Die Region gehört zum Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Rund 180 Kilometer markierte Wanderwege rund um Reichelsheim führen durch Wälder, über sanfte Hügel und zu beeindruckenden Aussichtspunkten. Radfahren, Wandern und ausgedehnte Spaziergänge gehören hier praktisch zum Alltag.

Eine besondere Wohnlage, die Ruhe, Naturverbundenheit und Lebensqualität mit der Nähe zu zwei bedeutenden Wirtschaftsregionen verbindet.

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **10.05.2036** Registriernummer: HE-2026-006391868 (1)

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	64385 Gumpener Kreuz	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1977	
Baujahr Wärmeerzeuger [3,4]	2006	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A_N)	230,4 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Heizöl, Stückholz	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Heizöl	
Erneuerbare Energien [3]	Art: Stückholz	Verwendung: Kaminofen
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Andreas Schmidt
Gebäudeenergieberater (www.sbbf.de)
Volker Str. 7
64689 Wahlen

Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachingenieure BDSF MITGLIED

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 11.05.2026

4725

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software AG, Verbrauchspass 5.2.13

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

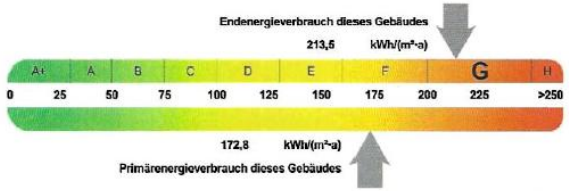
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2026-006391868 (3)

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 46,2 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 213,5 kWh/(m²·a)



172,8 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

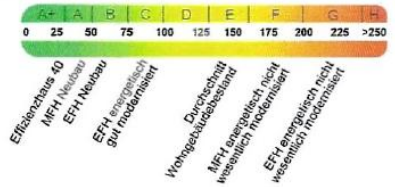
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 213,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2023	31.12.2025	Heizöl	1,10	85952	18449	67503	1,21
01.01.2023	31.12.2025	Stückholz	0,20	39542	—	39542	1,21

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]



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
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, Verbrauchspass 5.2.13



KOSTEN / BERECHNUNGSGRUNDLAGE / HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Nach der Preisangabenverordnung weisen wir darauf hin, dass es sich hierbei um ein Maklerangebot handelt.

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Maßgeblich ist der notarielle Kaufvertrag.

Geschätzter freier Marktwert: 430.000 €

Kaufpreis:

229.000 €

Käufercourtage:

3,57 % inkl. MwSt. auf den geschätzten freien Marktwert

Weitere Käufer-Kaufnebenkosten

Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer

Finanzierungshinweis:

Eine klassische Bankfinanzierung ist in der Regel nicht möglich, weil das 10-jährige Nießbrauchrecht zugunsten der Verkäufer erstrangig im Grundbuch eingetragen wird.



7 GUTE GRÜNDE FÜR DIESE IMMOBILIE

- ✓ **Besonderes Architektenhaus:** Individuell von Architektin Heide Spalt geplant, mit baubiologischem Konzept und hochwertigen, langlebigen Baumaterialien.
- ✓ **Außergewöhnliche Aussichtslage:** Am äußersten Rand des Wohngebiets, direkt an Feldern und geschützter Landschaft – mit weitem Blick über den Odenwald.
- ✓ **Zwei eigenständige Wohnungen:** Vielseitige Möglichkeiten für spätere Eigennutzung, Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen.
- ✓ **Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten:** Separater Arbeitsbereich, beispielsweise für Büro, Atelier oder Lager – vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit.
- ✓ **Planbare Zukunft:** Das Nießbrauchrecht endet nach zehn Jahren. Anschließend steht mindestens die Erdgeschosswohnung zur eigenen Nutzung oder Vermietung bereit.
- ✓ **Vertragliche Absicherung:** Vermietungsausschluss für die bisherigen Eigentümer und Wertersatzregelung bei vorzeitigem Auszug.
- ✓ **Kaufpreis mit Preisvorteil: 229.000 € –** das zehnjährige Nießbrauchrecht ist bei der Kaufpreisgestaltung bereits berücksichtigt.

SIE HABEN FRAGEN UND/ODER WÜNSCHEN EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN?

KONTAKT

ImmoTax LEIBRENTEN-BOERSE GmbH
Tilsiter Straße 8
45470 Mülheim

IHR ANSPRECHPARTNER

RALF SCHWARZHOF

TELEFON:
0208 – 38 56 311

MOBIL:
0175 – 77 988 93

ralf.schwarzhof@immotax.de

www.leibrenten-boerse.de

