

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Oberkirch / Bottenau

### Kapitalanlage inmitten der Weinberge zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-303452

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **680.000 €**

Telefon: 0170 9302862

77704 Oberkirch / Bottenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	940,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	13,00	Garagen	2
Wohnfläche	296,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	375,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses interessante Objekt kann mit seiner tollen Lage inmitten der Weinberge von Bottenau punkten. Im Haus befinden sich 3 Wohnungen, die aktuell vermietet sind.

Die Erd- und die Obergeschoßwohnung verfügen jeweils über eine Wohnfläche von 108 m<sup>2</sup>, sowie einem Balkon mit Blick in die Reben.

Die Dachgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup>.

Alle 3 Wohnungen haben zusätzlich zur Zentralheizung einen Kamin.

2 Garagen und eine großer Schopf gehören ebenfalls zur Immobilie.

Im Jahr 2001 erfolgte ein Umbau inklusive Sanierung des Hauses.

Die Heizung wurde 2006 erneuert.

2020 wurden die Fenster und Balkone neu eingebaut.

Es besteht die Möglichkeit, den dazugehörigen Schopf in weitere Wohnungen umzubauen.

Ein neuer Energieausweis ist in Arbeit.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Bottenau ist eine bedeutende Weinbaugemeinde. Der Ort liegt an der Badischen Weinstraße und hat in seinem Wappen eine Traube.

1975 wurde Bottenau nach Oberkirch eingemeindet.

Oberkirch, als Eingangstor zum Renchtal hat viel zu bieten. Hier wandern! Hier biken! Hier schlemmen! Hier bummeln!

Zu entdecken gibt es so einiges, wie zum Beispiel die Burgruine Schauenburg- was für eine Aussicht! Oder die als Qualitätsweg zertifizierte Traumtour Oberkircher Brennersteig mit seinen Höhepunkten Geigerskopfturm und Schnapsprobe.

Wer bummeln, also shoppen mag, wird sich freuen. Oberkirchs Fußgängerzone wurde neugestaltet und die historische Kulisse mit Barock- und Fachwerkhäusern, Gassen und Mühlbach passen wunderbar zu Kaffee und Kuchen, Eis oder Sommerschorle am Abend.

Wer zum ersten Mal nach Oberkirch kommt staunt, denn Oberkirch ist nicht nur die Stadt mit der schönen Burg, sondern mehr. Viel mehr sogar, denn die Kommune besteht aus vielen Ortsteilen. Seit Sommer 2020 ist Oberkirch "Kleinstadtperle".

Die Landwirtschaft Oberkirchs ist durch Wein- und Obstbau geprägt. Daneben gibt es Papier- und Textilindustrie sowie Maschinenbau. Oberkirch ist Stammsitz der Papierfabrik August Koehler und des börsennotierten Autozulieferers Progress-Werk Oberkirch.

Oberkirch liegt am Rande der Oberrheinischen Tiefebene am Eingang des Renchtals in den Schwarzwald.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	206,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



Aussicht



# Exposé - Galerie



Aussicht



Seitenansicht



Hausansicht 2



# Exposé - Galerie



Haus mit Schopf



Schopf



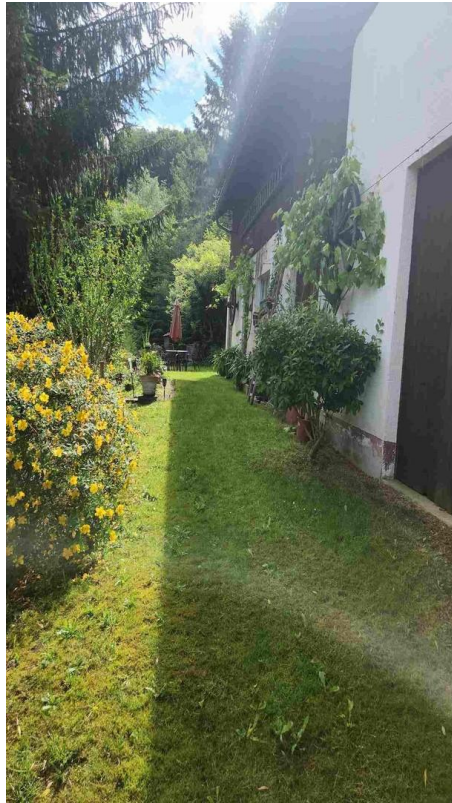


# Exposé - Galerie



Hinteransicht

# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

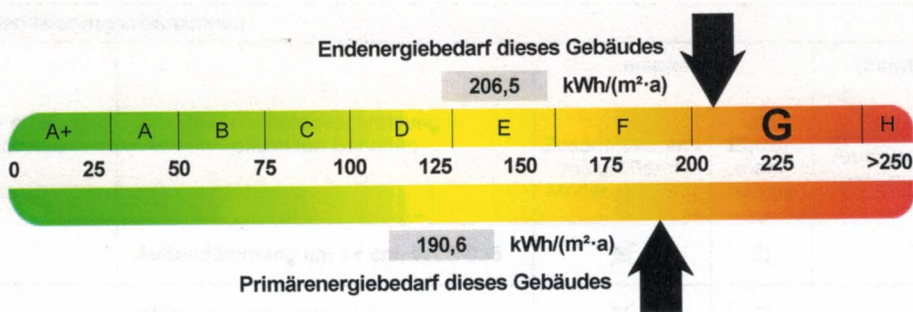
Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2014-000145226

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 50,1 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 190,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 91,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub>'

Ist-Wert 0,83 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

206,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

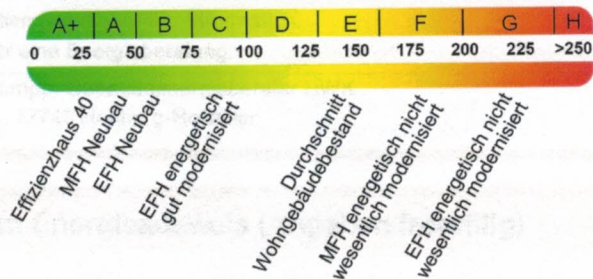
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus