

Exposé

Mehrfamilienhaus in Oberkirch / Bottenau

Attraktive Immobilie inmitten der Weinberge von Bottenau



Objekt-Nr. OM-303452

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **565.000 €**

Telefon: 0170 9302862

77704 Oberkirch / Bottenau
Baden-Württemberg
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses interessante Objekt, das durch seine hervorragende Lage in den malerischen

Weinbergen von Bottenau besticht.

Die 1971 erbaute Immobilie umfasst drei aktuell vermietete Wohnungen, die sich ideal für Investoren oder als zukünftiges Zuhause eignen.

Details zur Immobilie:

- Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung: Jeweils 108 m² Wohnfläche mit einem Balkon, der einen herrlichen Blick auf die Weinreben bietet.
- Dachgeschosswohnung: 80 m² Wohnfläche, ebenfalls mit einem einladenden Ambiente.
- Ausstattung: Alle drei Wohnungen sind mit einer Zentralheizung und einem Kamin ausgestattet, was für zusätzlichen Komfort sorgt.
- Garagen und Schopf: Zwei Garagen sowie ein großer Schopf gehören zur Immobilie und bieten

zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur Umnutzung.

Sanierungen und Modernisierungen:

- Umbau und Sanierung: Im Jahr 2001 wurde das Haus umfassend umgebaut und saniert.
- Heizung: Die Heizungsanlage wurde 2006 erneuert.
- Fenster und Balkone: Im Jahr 2020 wurden die Fenster und Balkone neu eingebaut.

Nutzungspotenzial:

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 940 m² bietet diese Liegenschaft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Ökonomiegebäude könnte zu einem Einfamilienhaus (Beispielbilder) umgebaut werden.

Hierfür wurde bereits eine Nutzungsänderung des Ökonomiegebäudes in ein Wohnhaus beantragt und vom Baurechtsamt Oberkirch (Bauvoranfrage) genehmigt.

Der Bauvorbescheid kann beim Verkäufer, bei Verlangen, eingesehen werden.

Komfort und Lebensqualität:

Drei voll ausgestattete Badezimmer sorgen für den täglichen Komfort der Bewohner.

Genießen Sie sonnige Tage im Garten, auf der Terrasse oder den einladenden Balkonen, die ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bieten.

Diese Immobilie vereint großzügigen Wohnraum mit einer ruhigen, naturnahen Lage in der malerischen Umgebung von Oberkirch/Bottenau. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein solides Mehrfamilienhaus zu erwerben, das sowohl für Eigenheimbesitzer als auch für Investoren ein attraktives Angebot darstellt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

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 ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Seitenansicht



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht Seite

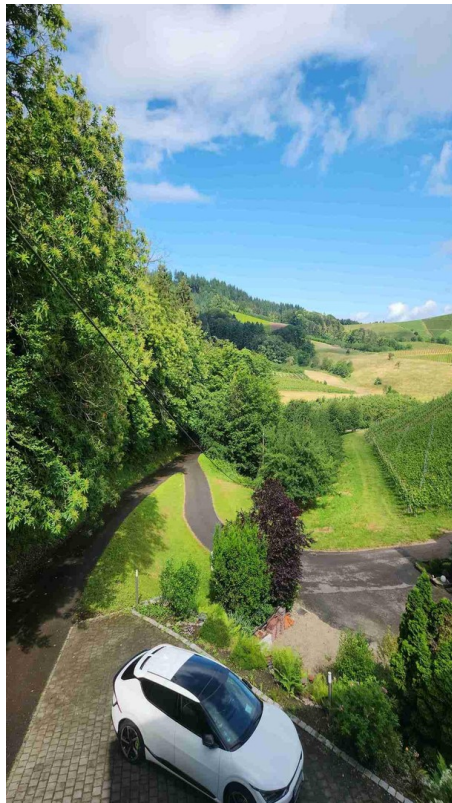


Schopf

Exposé - Galerie

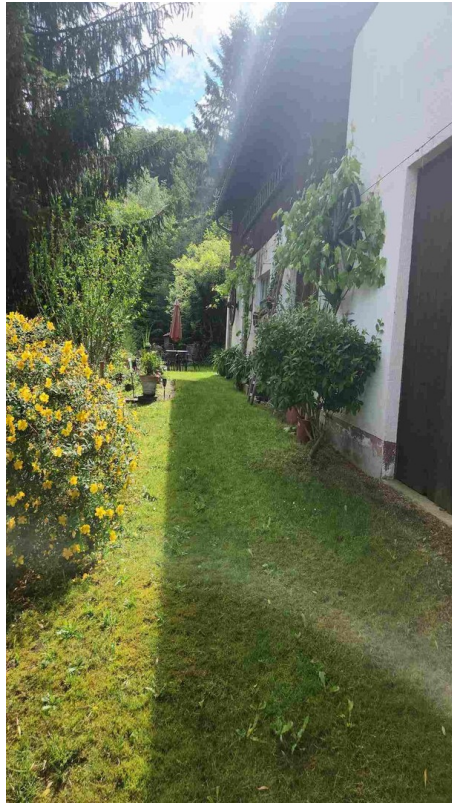


Garten



Aussicht

Exposé - Galerie



Hinteransicht mit Garten



Hinteransicht

Exposé - Galerie



Garten



Garten mit Teich

Exposé - Galerie



Aussicht



Exposé - Grundrisse

Keller mit Garage



Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss und ObergeschossWohnung



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse

Mögliche Wohnung Erdgeschoss (Scheune)



Exposé - Grundrisse

Mögliche Wohnung Obergeschoss (Scheune)



Exposé - Anhänge

1. Bauvoranfrage
2. Energieausweis

Bauvoranfrage M 1:500

Gemarkung: Bottenau
Gemeinde: Oberkirch
Flst. Nr. 103

Zugehörig zum
Bauvorbeischied
vom: 14.11.2025



Stadt Oberkirch

Maßstab: 1:500
Bearbeiter: wabjls05
Datum: 22.07.2025

Auszug aus der Liegenschaftskarte

31.07.2025

Bauvorh.: Umnutzung eines Ökonomiegebäudes
Weintalstraße 16, 77704 Oberkirch



KRÄMER architekten

Rammersweierstraße 118 info@kraemer-architekten.com
D-77654 Offenburg www.kraemer-architekten.com
Tel: +49-7 81-9 32 27 93 Fax: +49-7 81-9 66 67 54

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 08.06.2035

Registriernummer: BW-2025-005784317

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Weintalstr. 16 77704 Oberkirch-Bottenau		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	356,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

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 beigelegt (freiwillige Angabe).

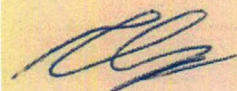
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Markus Klumpp
Energieberater HWK
Dorfstr. 43
77749 Hohberg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 09.06.2025

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 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

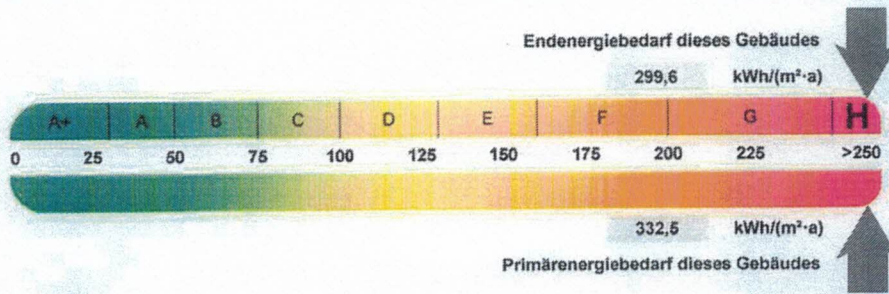
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-005784317

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 93,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 332,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 100,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 1,19 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]

299,6 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 ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - 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

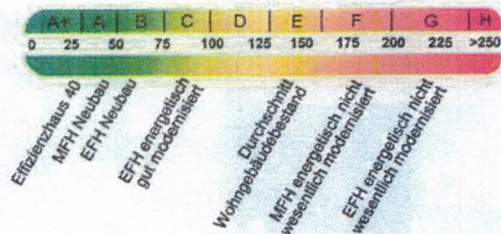
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

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



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. Die ausgewiesenen 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 worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

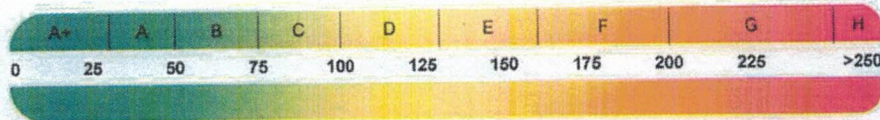
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2025-005784317**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



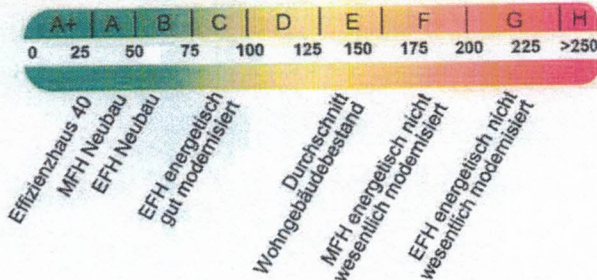
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

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_W) 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