

# Exposé

## Einfamilienhaus in Elztal

### charmates Einfamilienhaus nebst Garage und Lagergebäude + Option auf Bauplatz



Objekt-Nr. OM-336142

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **255.900 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Moll

Bannholz 2  
74834 Elztal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1880	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	762,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	337,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus im idyllischen Elztal, genauer gesagt im Ortsteil Rittersbach. Das ursprünglich im Jahr 1880 erbaute Haus bietet mit einer Gesamtwohnfläche von 142 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter geräumige Wohn- und Schlafräume, sowie einem großzügigen Außenbereich, bietet dieses Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Garagenmittelbau befindet sich zudem eine Dachterrasse mit Aussicht, welche vom Obergeschoss zugänglich ist.

Das Gebäude benötigt aufgrund seines Alters einige Modernisierungsarbeiten, die dem Käufer jedoch die Möglichkeit geben, das Haus nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Eine Sanierung des Innenbereichs sowie eine Renovierung der technischen Ausstattung sind zu empfehlen, um den modernen Wohnkomfort zu gewährleisten. Besonders hervorzuheben ist der gut erhaltene Charakter, der dem Haus eine besondere Atmosphäre verleiht.

Das Grundstück erstreckt sich über insgesamt 762 m<sup>2</sup> und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gartengestaltung oder weiteren Nutzung. Eine Garage sowie ein separates Lagergebäude sind ebenfalls auf dem Grundstück vorhanden und bieten praktischen Nutz- und Stauraum sowie Platz für Fahrzeuge oder Hobbyprojekte.

Das mit ca. 9x11 Meter große Lagergebäude bietet umfangreichen Stauraum auf zwei Ebenen und kann gewerblich, beispielsweise für eine KFZ-Werkstätte oder einen Reifenservice genutzt werden. Zu erwähnen ist auch, dass die Doppelgarage mit einer Grube versehen ist, die über die darunter liegenden Räumlichkeiten zugänglich ist.

Denkbar ist auch eine Nutzung für Pferdehalter, denn es sind ehemalige Stallungen vorhanden und am Gebäude grenzt eine große Außenfläche an, welche bspw. als Paddock nutzbar ist.

Zusätzlich besteht die Option, einen direkt angrenzenden und bereits erschlossenen Bauplatz zu erwerben – eine ideale Gelegenheit für Investoren oder Bauherren, welche die Baufläche für ein weiteres Projekt nutzen möchten.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine gute Gelegenheit, ein Gebäude in einer naturnahen Lage zu erwerben und es zu einem modernen Traumhaus zu verwandeln. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Es kann ein direkt angrenzender und erschlossener BAUPLATZ mit einer Fläche von 973 qm miterworben werden. VHB 70.000,00 EUR.

Von dem Kaufinteressenten wird ein Bonitäts- bzw. Finanzierungsnachweis gefordert!

KEINE BESICHTIGUNGEN VOR DEM 15.06.2026

Der Verkauf erfolgt aus einer Erbengemeinschaft. Alle Erben sind vertreten und wirken am Verkauf mit. Es bestehen damit keine rechtlichen Hindernisse.

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt direkt an der Bundesstraße B27, befindet sich aber dennoch in der idyllischen und naturnahen Ortschaft Rittersbach, einem Teil der Gemeinde Elztal im Landkreis Neckar-Odenwald. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und guter Anbindung an größere Städte. Die Umgebung zeichnet sich durch eine

hohe Lebensqualität aus, die sich durch viel Grün, Wander- und Radwege sowie eine freundliche Nachbarschaft auszeichnet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Infrastruktur in der Region sind gut ausgebaut. In wenigen Minuten erreichen Sie die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die Stadt Mosbach ist nur ca. 15 Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an weiteren Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangeboten. Durch die Nähe zur B27 sind Sie auch schnell in größeren Städten wie Heidelberg oder Mannheim.

Die verkehrsgünstige Lage von Rittersbach macht dieses Einfamilienhaus besonders attraktiv für Familien, die die Vorzüge des Landlebens genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	213,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht mit Hofbereich



Lagergebäude

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Treppehaus

# Exposé - Galerie



Keller (UG)



Flur, Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafen/Wohnen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Lagergebäude - EG



Lagergebäude - OG

# Exposé - Galerie



Lagegebäude - Blick in DG



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Garage - KFZ-Montagegrube



Garage - Raum unter Grube



Garten - Flurstk. 4189

# Exposé - Galerie

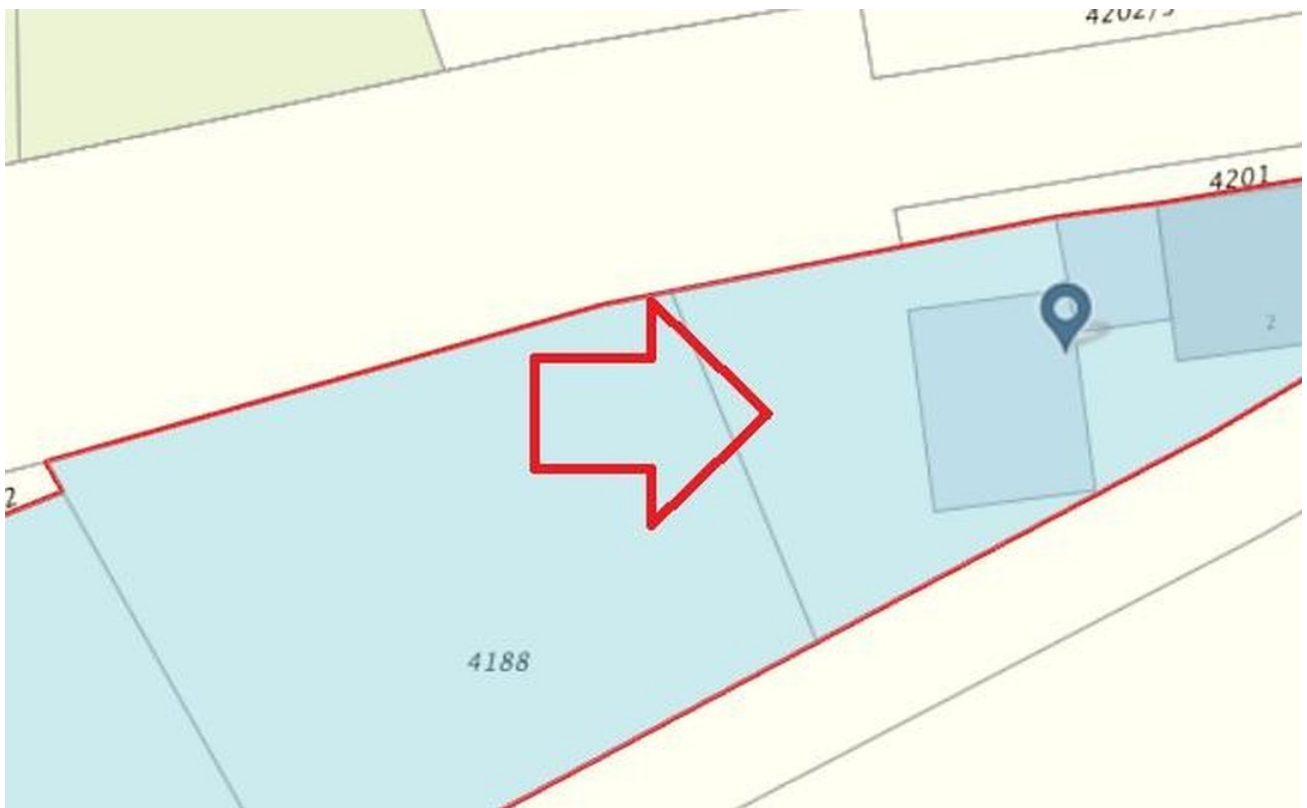


Garten



Sicht Bauplatz und Garten

# Exposé - Galerie

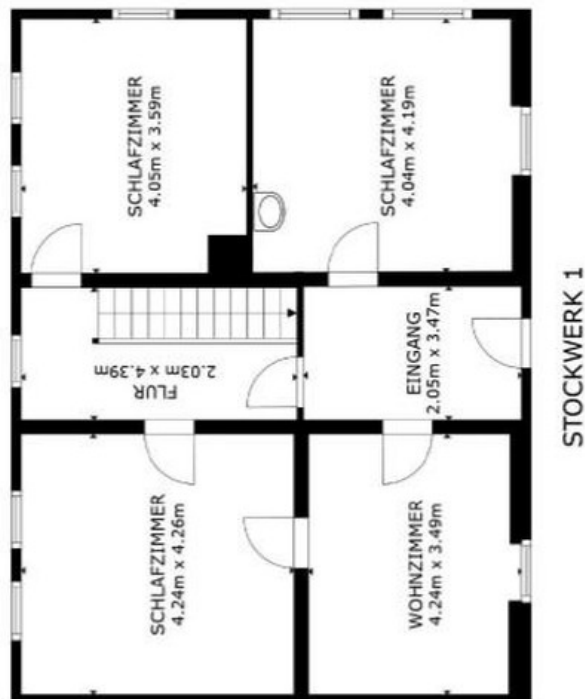
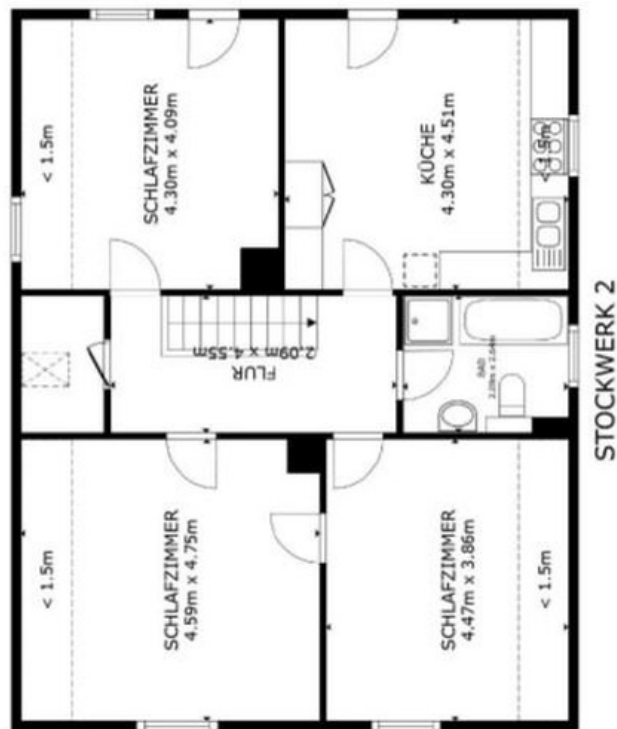


Flurkarte-Gebäude Flstk. 4189



Flurkarte-Bauplatz Flstk. 4188

# Exposé - Grundrisse



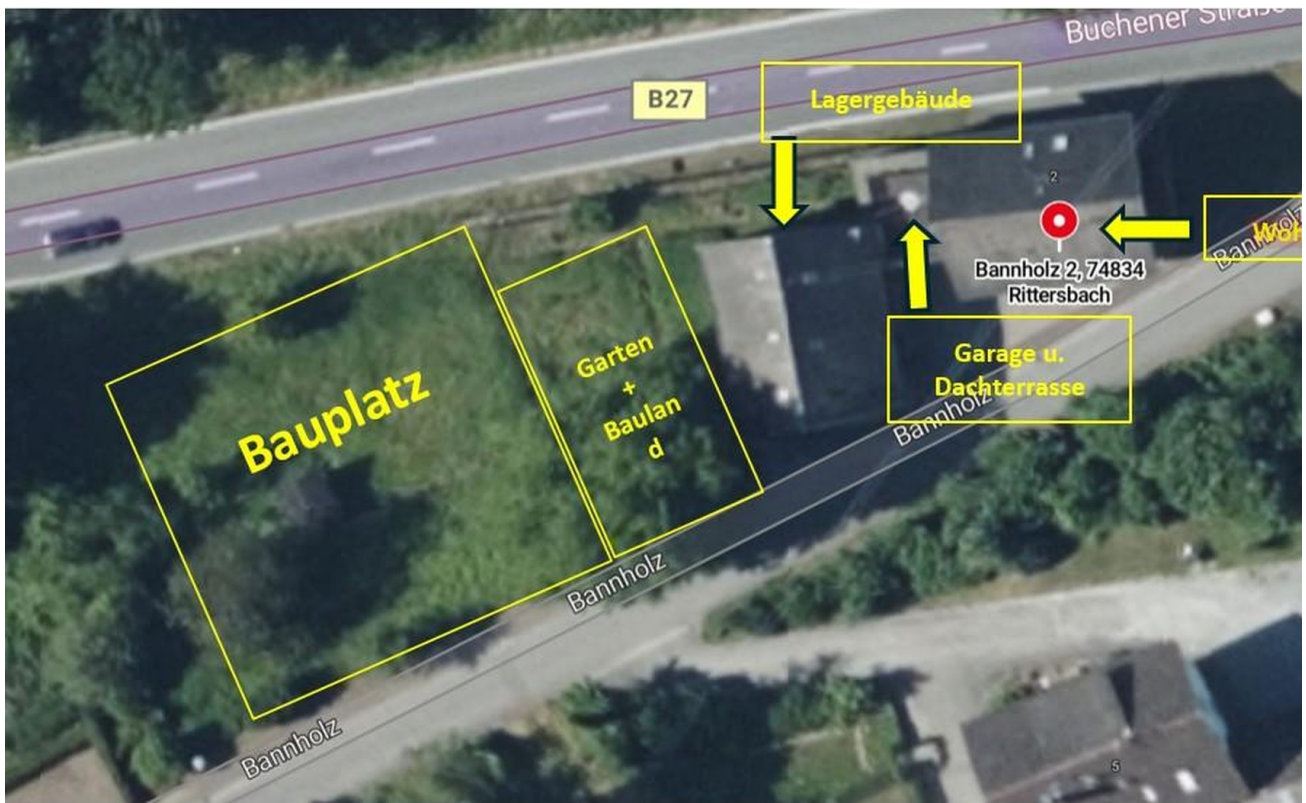
Grundrisszeichnung EG/OG

# Exposé - Grundrisse



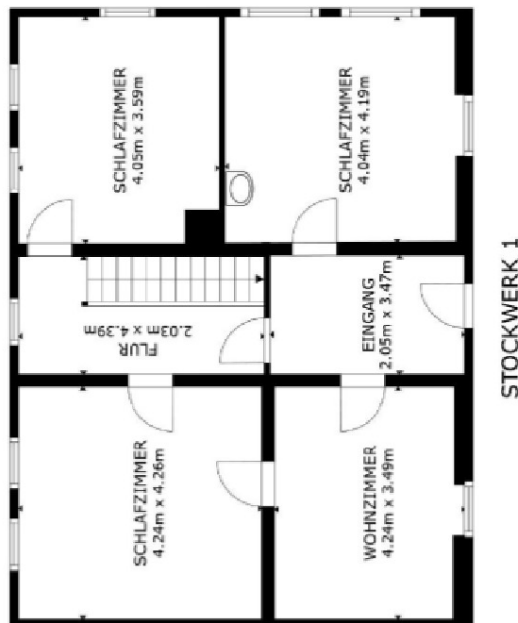
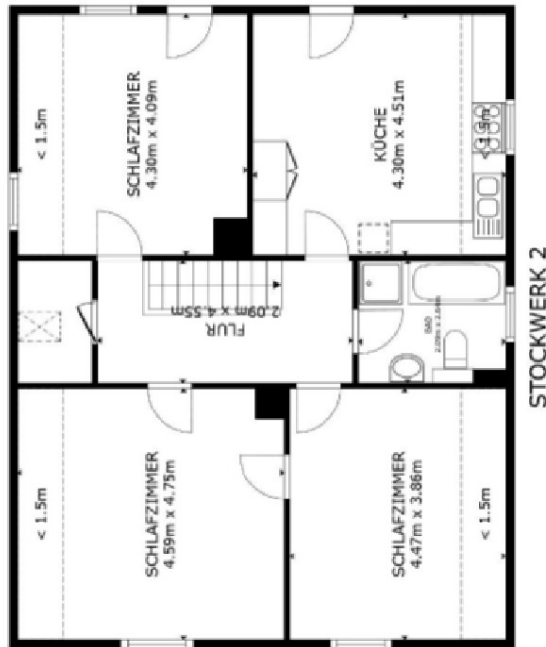
Baufenster

# Exposé - Grundrisse



Luftbild

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis-Bedarfsausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 19.10.2034

Registriernummer: BW-2024-005379727

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Bannholz 2, 74834 Elztal		
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1880, im Jahr 1978 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	1978		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	186 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>	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 <input type="checkbox"/> (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)



Der Immobilienexperte GmbH  
Dipl.Ing. FH Sandra Friedrich,  
Im Schönblick 9  
74255 Roigheim

Unterschrift des Ausstellers

*S. Friedrich*

Ausstellungsdatum 19.10.2024

<sup>1</sup>nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup>Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

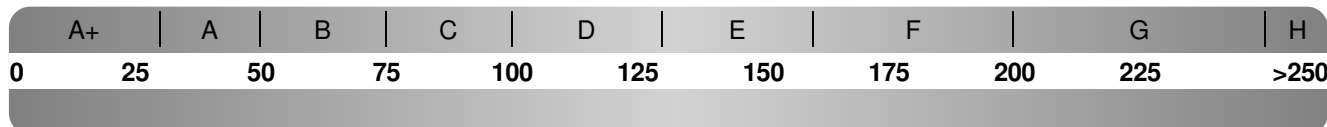
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005379727

3

## Energieverbrauch

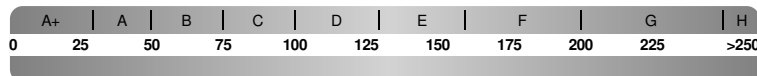


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

## Vergleichswerte Endenergie <sup>2</sup>



Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-005379727

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 10-12 cm	X		mittel	-
2	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 15-20 cm	X		mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung, 10-15 cm	X		mittel	-
4	Fenster	Austausch der Fenster gemäß gültiger Verordnung, Uw-Wert 0,7-1,7 W/(m²K)	X		mittel	-
5	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik		X	mittel	-

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

[kontakt@der-immobilienexperte.net](mailto:kontakt@der-immobilienexperte.net)

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zu erneuerbaren Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.