

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kilsheim

### Zweifamilienhaus mit Garten, Garage, Keller - Landhausstil - Kilsheim Main Tauber Kreis



Objekt-Nr. OM-405169

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **368.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Kucera

Kolpingstraße 3  
97900 Kilsheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	841,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, freistehendes Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten und Garageneinheit.

Das 1970 in solider Massivbauweise errichtete Haus wurde über die Jahre hinweg stets instandgehalten und teilweise modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die Renovierungen aus den Jahren nach 2005, bei denen hochwertige Fenster mit 2-fach Verglasung / Einbruchschutz in stilvoller Sprossenoptik, eine neue Haustür mit integriertem Briefkasteneinwurf, sowie neue Garagentore mit Elektroantrieb und Notfallöffnung installiert wurden. Auch die Regenrinnen und Abläufe wurden erneuert, sowie die Fassadenfarbe mit Rahmungen. Die robuste Massivbauweise zeigt sich eindrucksvoll im hervorragend erhaltenen Mauerwerk, sowie im intakten Keller und bildet eine verlässliche Grundlage für langfristigen Wohnkomfort.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 185m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils rund 92,5 m<sup>2</sup>, eröffnet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – die Immobilie passt sich flexibel Ihren Bedürfnissen an.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, eine der beiden Wohneinheiten selbst zu bewohnen und die andere zu vermieten. So lassen sich Mieteinnahmen zur Finanzierung nutzen oder eine langfristig wertstabile Kapitalanlage schaffen.

Zusätzlich wurde der Keller ausgebaut: Zwei beheizte Räume bieten weitere 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche und können als Hobbyräume oder zusätzliche Wohnräume genutzt werden. Auch das Bad im Keller sorgt für noch mehr Komfort und weiteren Ausbau als Wohnfläche. Das Dachgeschoss wurde teilweise ausgebaut und bietet ebenfalls zwei weitere Räume, die mit Heizung, Fenster und Zimmertüren ausgestattet sind.

Die gut durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Atmosphäre und Umbaumöglichkeiten. Die Wohneinheiten sind durch einen Flur verbunden, der nicht nur für eine clevere Raumtrennung sorgt, sondern auch direkten Zugang zu den Versorgungsleitungen im Keller bietet. Hier lassen sich bei Bedarf schnelle Modernisierungsmaßnahmen umsetzen.

Das Grundstück umfasst ca. 841 m<sup>2</sup> und bietet neben dem Garten eine wahre Oase der Ruhe – ein großzügiger Außenbereich, der zudem viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Nebengebäude, das zwei Garagen mit einer Gesamtfläche von ca. 36 m<sup>2</sup> umfasst, bietet zusätzlich Platz für Abstellmöglichkeiten und lagert ideal in direkter Nähe zum Haus. Ein praktischer Geräteschuppen im hinteren Teil des Grundstücks rundet das Angebot ab.

Trotz einiger altersbedingter Abnutzungen in Teilbereichen – insbesondere im Erdgeschoss – wurde das Haus regelmäßig renoviert und instandgehalten. Im Obergeschoss wurden die Bodenbeläge erneuert (darunter Granit im Flur, Laminat im Schlafzimmer und neue Fliesen im Wohn-/Essbereich). Das Zusammenschließen von Wohn- und Essbereich schafft eine offene und einladende Atmosphäre. Zudem wurde der Brenner der Heizung in den letzten Jahren durch ein modernes Gerät ersetzt und komplett gewartet.

Das Obergeschoss ist theoretisch bezugsfertig und eignet sich hervorragend zur Vermietung, während das Erdgeschoss nach eigenen Vorstellungen modernisiert und für die persönliche Nutzung angepasst werden kann. Die Fotos im Exposé zeigen die Obergeschoss-Wohnung, wobei ein paar Kleinigkeiten vor einer Neuvermietung angepasst werden sollten.

Dieses wunderschöne Landhaus in Kilsheim bietet nicht nur reichlich Platz, sondern auch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die das Leben auf dem Land genießen möchten, sowie für Kapitalanleger, die eine flexible Immobilie suchen. Die ruhige Lage vereint die Vorteile ländlicher Idylle mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Städte und Infrastruktur.

## Ausstattung

- Bodenbeläge teilweise erneuert (Granit, Laminat, Fliesen)

- 2-Fach Verglasung / weiße Kunststofffenster in Sprossenoptik (hochwertige Ausführung mit Sprossen im Zwischenraum und Einbruchschutz)

- Neuwertige Eingangstüre mit Briefkasten im Türelement
- Neuwertige Dachrinnen und Fallrohre (2013 erneuert)
- Erweiterte Nutzfläche mit Hobbyraum / Gästezimmer / Bad im Keller
- Massivbauweise mit guter Raum- und Gebäudeaufteilung
- Geschossdecken aus Beton / Keller intakt ohne Feuchtraum oder strukturelle Beschädigungen des Mauerwerkes
- Größere Gartenfläche hinter dem Haus
- Garage mit zwei getrennten Einheiten, separates Gebäude mit neuwertigen Garagentore und Hof/Stellfläche
- Wartung der Heizungsanlage von der Fachfirma im November 2025, inkl. kürzlicher Einbau eines neuen Brenners
- Treppenhausaufteilung: die zwei Wohneinheiten getrennt begehbar über das Treppenhaus, somit ideal als Kapitalanlage oder Teilvermietung
- Hoher Bodenrichtwert und Grundstückswert (im Vergleich)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

- Verkauf direkt durch die Eigentümer – provisionsfrei, ohne Maklerkosten
- Professionelle Bewertung des Objekts durch Immobilienexperten
- Option auf Preisgebot möglich
- Besichtigung nach Absprache

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Kolpingstraße 3, im Süden von Kilsheim.

Die Stadt Kilsheim ist eine charmante Kleinstadt im Main-Tauber-Kreis im Nordosten Baden-Württembergs und gilt als die „Brunnenstadt“ der Region. Eingebettet in die reizvolle Landschaft zwischen Taubertal, Spessart und Odenwald verbindet Kilsheim naturnahes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität und einer ausgezeichneten Infrastruktur, sowie die Nähe zu Bayern.

Der Stadtkern ist fußläufig erreichbar, sodass Sie von hier aus bequem in die Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Gaststätten gelangen.

Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in direkter Nähe, was den Alltag besonders komfortabel macht.

Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Bundesstraße B27 sowie die Autobahn A81 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Tauberbischofsheim, Wertheim und Hardheim sind innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar. Die Universitätsstadt Würzburg liegt rund 35 Fahrminuten entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die reizvolle Landschaft des Taubertals mit ihren Weinbergen, Wäldern und zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus

ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	186,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



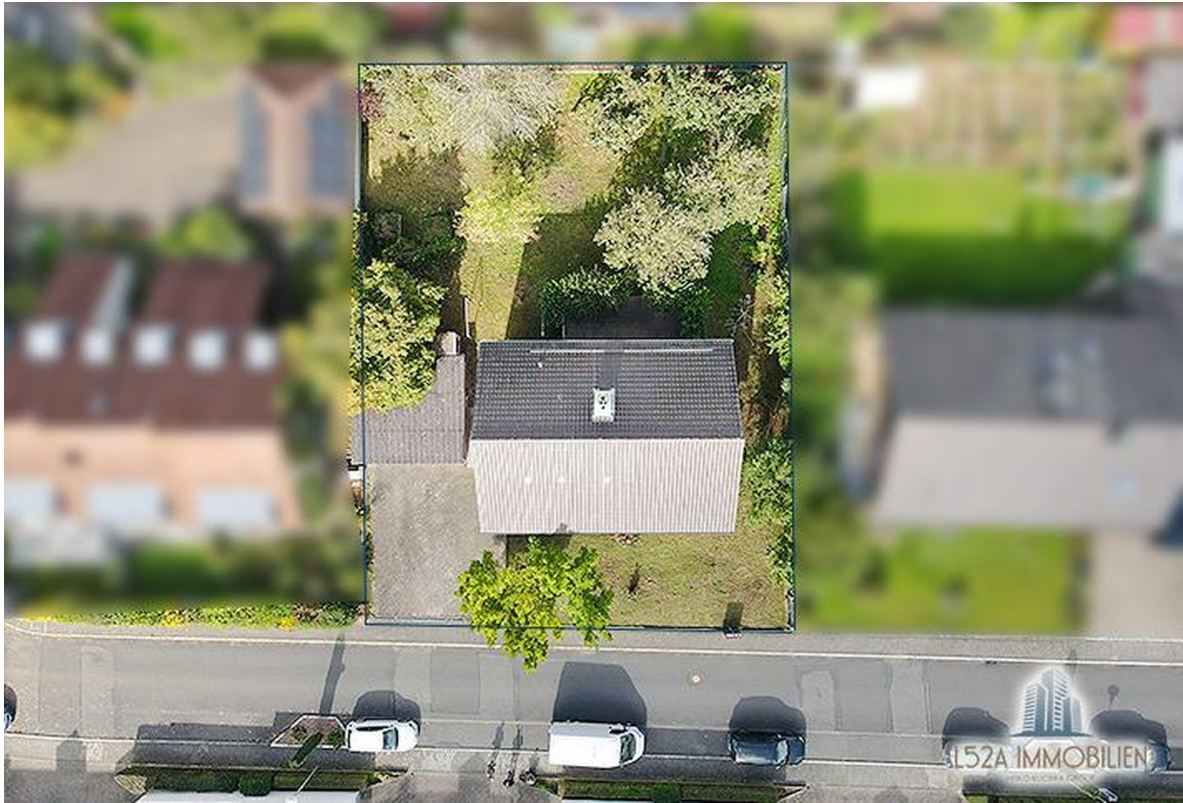
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Flur OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Küche / Arbeitszimmer OG



# Exposé - Galerie



Bad OG / Treppenaufgang



Bad OG / Hauseingang

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 22.10.2035 Registriernummer:  1

Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus
Adresse	Koipingsstraße 3, 97900 Kulsheim
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Gesamt
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1970
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,4</sup>	1993
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudefläche (An)	207,01 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art Keine Verwendung Keine
Art der Lüftung <sup>3</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>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gebläse Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>	Anzahl: <input type="text"/> Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: <input type="text"/>
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

### 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach der EN 15502, 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 beifügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller: **Ohne Makler**  
(Energieberater gem. § 88 GEG)

23.10.2025  
Ausstellungsdatum

Energieberater gem. § 88 GEG  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich. <sup>4</sup> bei Wärmerösten Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer:  2  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 59,71 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
186,20 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
196,65 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
[Pflichtangaben in Immobilienanzeigen] 186,20 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

A+ A B C D E F G H

Effizienteste im Markt  
E+H (komplett)  
E+H (komplett)  
E+H (komplett)  
Wärmepumpe  
Wärmepumpe  
Wärmepumpe  
E+H (komplett)  
E+H (komplett)  
E+H (komplett)

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nach Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubaus ohne Modernisierung im Fall des § 85 Abs. 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> E+H: Effizienteste im Markt, Wärmepumpe  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>7</sup> Skala einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>8</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Heizwärme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Umrüstung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

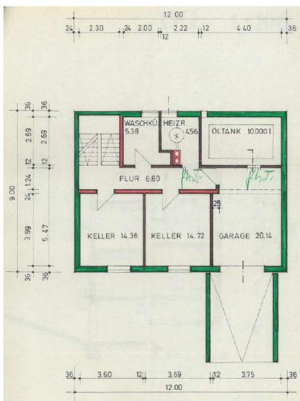
Energieausweis neu 10/25

# Exposé - Grundrisse

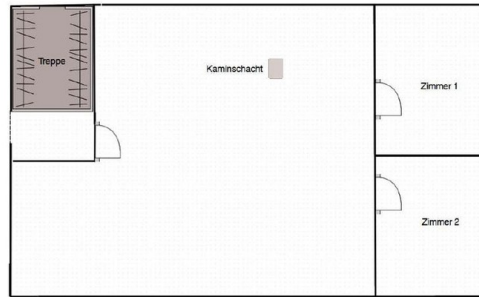
Untergeschoss / Keller:



Die Garagenzufahrt laut Originalbauplan wurde nie umgesetzt, dafür ist ein getrenntes Nebengebäude entstanden.



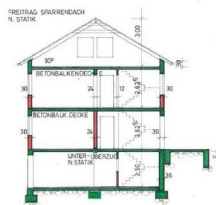
Dachgeschoss:



Im Dachgeschoss wurden zwei Zimmer ausgebaut, samt Heizkörperanschluss und Zimmertüren, sowie jeweils eigenem Fenster.

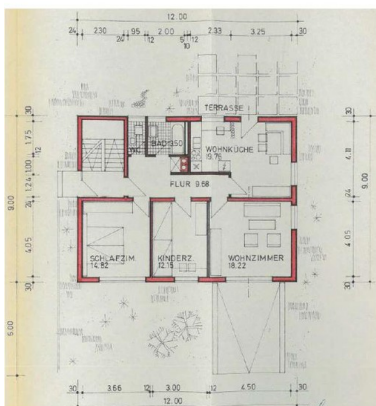
Der Großteil dient als Stauraum und ist durch eine zusätzliche Türe vom Treppenhaus getrennt.

Der Elektroanschluss wurde auch hier verlegt, sowie der eingezeichnete Kaminschacht vom Keller bis ins Dachgeschoss. Dieser kann auch als Leitungsschacht dienen, wenn die Heizung geändert oder stillgelegt wird.

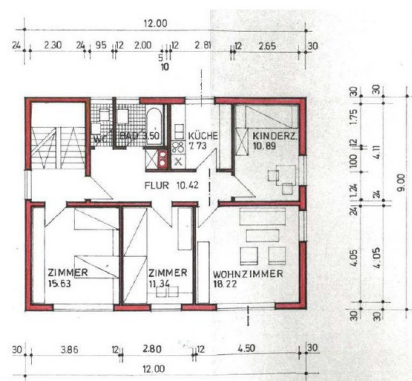


Grundriss DG / Keller

EG:



1. OG:



Grundriss EG / OG