

Exposé

Zweifamilienhaus in Brombachtal

**Ganzes Haus mit Einliegerwohnung, zwei Küchen und
Wallbox für Ihr E-Auto**



Objekt-Nr. **OM-461423**

Zweifamilienhaus

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Cyriakus Schmidt

Am Sonnenberg 1
64753 Brombachtal
Hessen
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	5.000 €
Grundstücksfläche	900,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	7,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	190,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	240 €	Carports	1
Heizkosten	200 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	440 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen: ganzes Haus mit 2 getrennten Wohnungen (120 + 70qm) mit Wallbox, Balkon, drei Terrassen, zwei Küchen, Wintergarten & Kamin ab sofort zu vermieten.

Für unsere ebenerdige, großzügige und lichtdurchflutete 4,5-Zimmer-Wohnung im EG in ruhiger, ländlicher Lage suchen wir aufgrund eines beruflichen Umzugs ab sofort freundliche und umweltbewusste Nachmieter. Die im UG befindliche Einliegerwohnung wird zufälligerweise ab 1. 7. ebenfalls frei. Somit eignet sie diese Immobilie ideal für eine Mehrgenerationen-Familie ODER für eine berufliche Nutzung. Durch die 2 komplett getrennten Wohnungen im gleichen Haus ist Nähe und Distanz in perfekter Weise kombiniert. Für die untere Wohnung gibt es auch eine eigene Anzeige bei immobilenscout24.de unter dem Titel: "2,5 Zimmerwohnung für Gartenliebhaber*in".

Manchmal kommt im Leben der Moment für einen Neuanfang – für uns seit 1.6. und vielleicht auch für SIE?

Die Wohnung ist sonnendurchflutet, großzügig geschnitten und barrierefrei. Hier hat jedes Familienmitglied (oder das Homeoffice) seinen eigenen Raum. Das moderne Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine ebenerdige Dusche. Die moderne, neuwertige Einbauküche inklusive Spülmaschine und Waschmaschine bietet hohen Komfort im Alltag.

Was wir besonders lieben:

- den ersten Kaffee auf dem sonnigen Südbalkon
- nach unserem Bürojob das Gärtnern im eigenen Garten und danach
- den Feierabend auf der Abendterrasse, wenn die Sonne langsam untergeht,
- und im Winter das Knistern des offenen Kamins – ein Stück Gemütlichkeit, das man nicht mehr missen möchte.

Zum Haus gehört außerdem ein Carport mit eigener Wallbox. Deshalb wünschen wir uns Mieter mit einem Elektroauto, die unser nachhaltiges Wohnkonzept (mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage) zu schätzen wissen.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen, freuen wir uns über eine aussagekräftige Nachricht mit ein paar Informationen zu Ihnen (wie viele Personen ziehen ein, was machen Sie beruflich, Einkommenssituation, Elektroauto oder Plug-in-Hybrid, etc.). Erzählen Sie gern auch ein bisschen mehr über sich – wir sind neugierig, wer hier künftig wohnen wird.

Bitte haben Sie Verständnis, dass die Bearbeitung der Anfragen etwas Zeit in Anspruch nehmen kann, da die Organisation der Vermietung nicht täglich möglich ist. Sie erhalten jedoch in jedem Fall eine Rückmeldung. Vielleicht wird unser Schmuckstück ja genau Ihr neues Zuhause.

Ausstattung

GLASFASER-Internetzugang: Zur Zeit wird von der Entega der Zugang gelegt. Das Leerrohr ist bereits im Haus. Ein Glasfaservertrag ist abgeschlossen und muss vom Mieter für 45,- EUR pro Monat übernommen werden. Nach 2 Jahren ist dann im Odenwaldkreis frei Wahl des Internet-Glasfaser-Anbieters.

NACHHALTIGKEIT. Das ganze Haus wird sehr umweltfreundlich durch zwei Wärmepumpen mit Heizungswärme und Warmwasser versorgt und die Wohnungsdecke wurde auf dem Dachboden vorbildlich gedämmt. Laut Energieausweis ist es mit nur 60 kWh/(m2a) in die Kategorie B ("energetisch gut modernisiert") eingestuft, welches sich an den niedrigen Heizungskosten widerspiegelt. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt mehr Strom, als das ganze Haus pro Jahr benötigt und ist auch bei Stromausfall durch ihre Schwarzstartfähigkeit benutzbar, welches dem Mieter ein besonderes gutes und sicheres Gefühl vermitteln kann.

PS: Die Nebenkosten sind für 2 Personen berechnet. Bei mehr Personen, erhöhen sich logischerweise die Wasser- und Müllgebühren.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Der Grundrissplan ist bemaßt, sodass Sie schon im Vorfeld prüfen können, ob Sie alle Ihre Möbel unterbringen.

Lage

ATTRAKTIVE WOHNLAGE IN BROMBACHTAL

Das Haus befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Brombachtal. Die Gemeinde Brombachtal entwickelt sich stetig weiter: Aktuell entsteht hier der erste „Tante Enso“-Markt im Odenwald, der eine Nahversorgung an 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr ermöglicht – ein modernes und komfortables Einkaufskonzept direkt vor Ort.

Im benachbarten Bad König finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit großem Ärztehaus, verschiedenen Fachärzten, Odenwald-Therme, Fitness-Club, Schulen sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten: neben zahlreichen Einzelhandelsgeschäften stehen Ihnen unter anderem REWE, EDEKA, Aldi und Penny zur Verfügung.

Der Bahnhof in Bad König bietet zudem eine sehr gute Anbindung: Mit dem sogenannten „Sprinter“ erreichen Sie Frankfurt am Main mehrfach täglich in weniger als einer Stunde – bequem und ohne Umsteigen.

NATURNAHES WOHNEN MIT HOHEM KOMFORT

Das Haus liegt am ruhigen Ortsrand. Bereits nach wenigen Schritten befinden Sie sich mitten in idyllischer Natur – umgeben von Pferdekoppeln und in unmittelbarer Nähe zum Wald. Hier genießen Sie Ruhe, Weitblick und einen hohen Freizeitwert. Die Pflege des eigenen Gartens kann gerne übernommen werden. Wenn dies nicht gewünscht ist, erhöhen sich die Nebenkosten um je 40 EUR pro Monat für einen Gärtner :-)

Zur Wohnung gehört ein Carport mit installierter Wallbox, die beide mit angemietet werden müssen (Carport 57€ und Wallbox 33€). Ein weiterer Stellplatz befindet sich direkt vor dem Carport und weiterer Parkraum steht am Straßenrand unmittelbar vor dem Haus zur Verfügung.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Jahreszeit Frühling/Sommer



Wohn-Küche

Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Carport mit Wall-Box



Terrassen-Grillecke

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gäste- oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Hauswirtschafts-oder Hobbyraum



Bad mit ebenerdiger Dusche

Exposé - Galerie



Bad, hier mit Badewanne



seperates WC

Exposé - Galerie



Diele



Balkon



Balkon hat neuen WPC-Boden

Exposé - Galerie

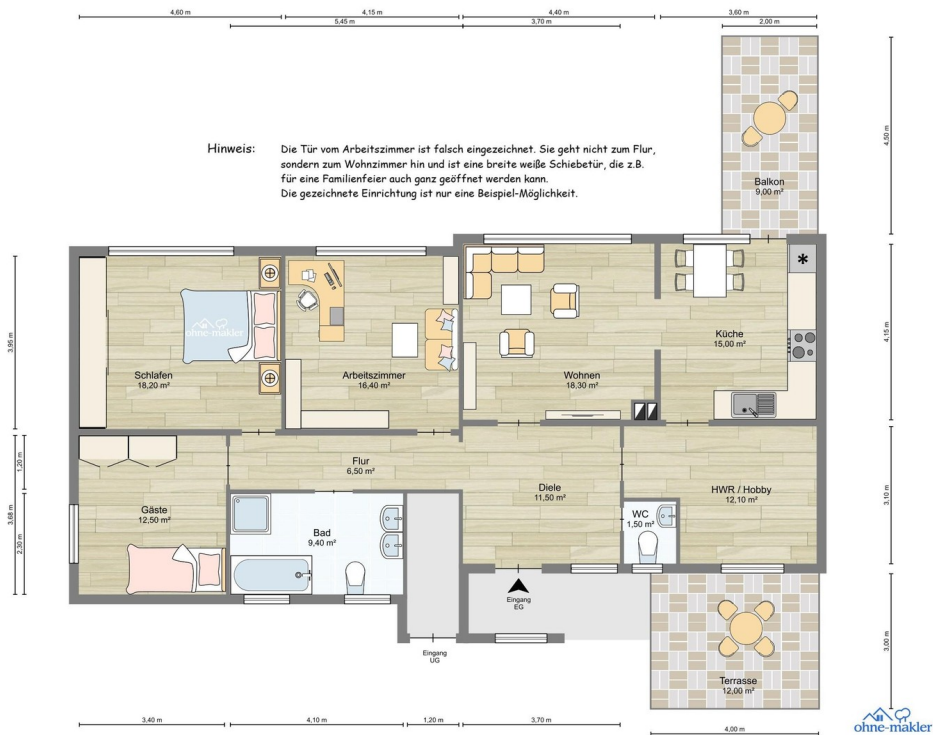


Jahreszeit Herbst

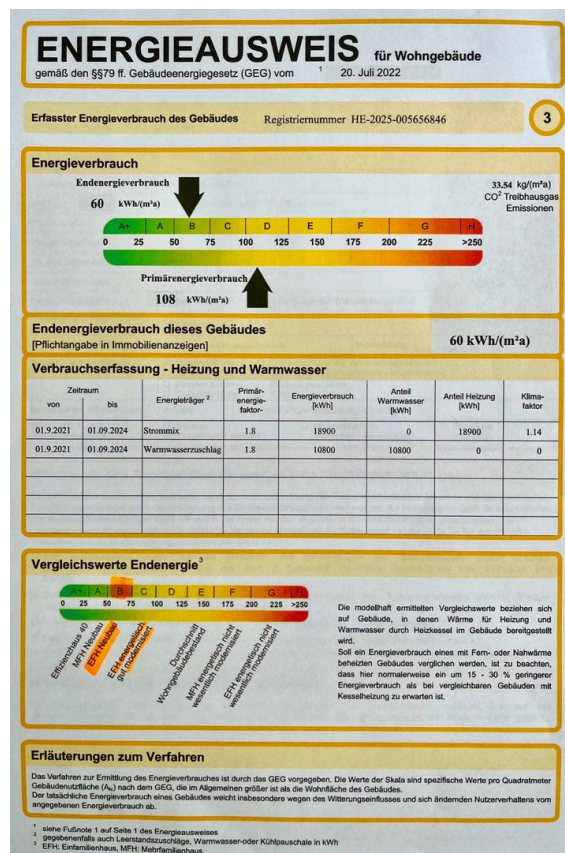


Jahreszeit Winter

Exposé - Galerie

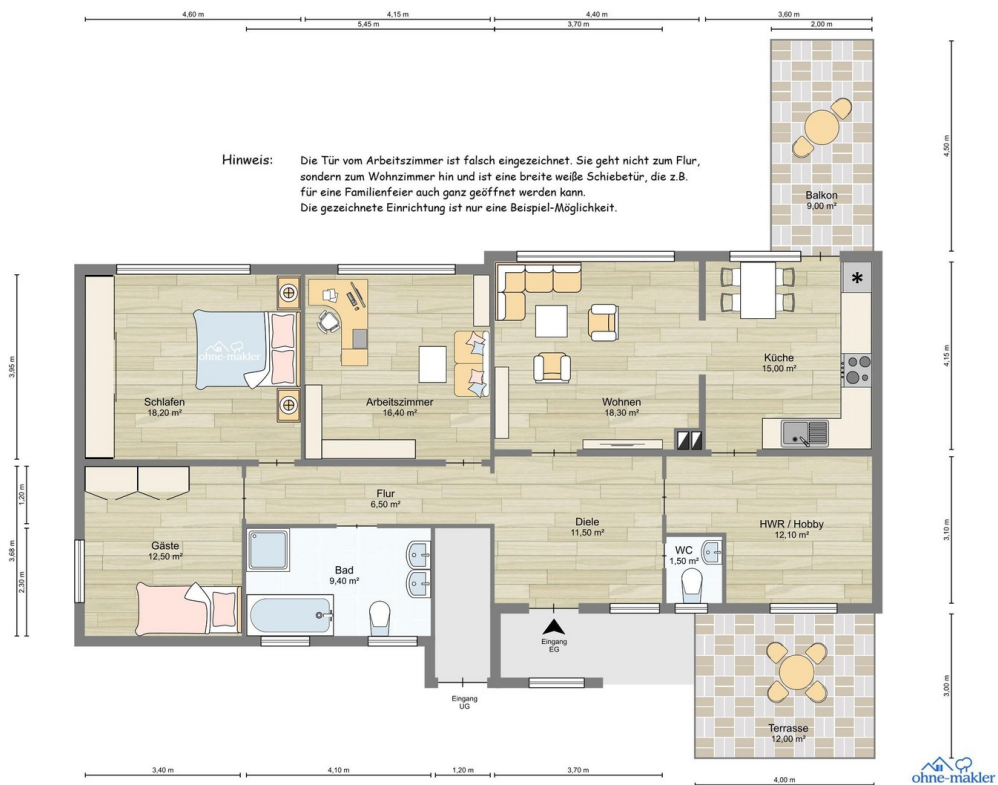


Grundriss mit Maße



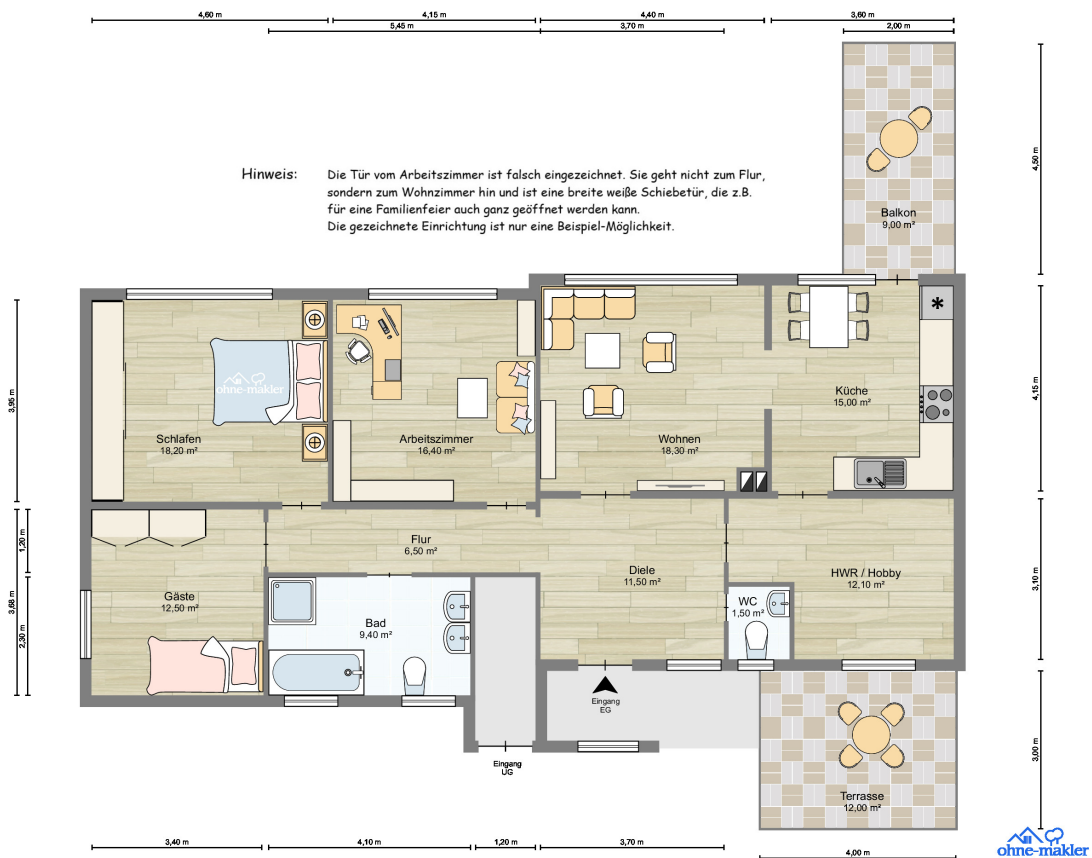
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



bemaßter Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022


Gültig bis: 30.03.2035

12362405

Registriernummer HE-2025-005656846

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Am Sonnenberg 1, 64753 Brombachtal		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	180 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strommix,		
Erneuerbare Energien	Art: Erdwärme oder Umgebungswärme	Verwendung: Heizung Warmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom		
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 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

Der Energieausweis dient lediglich 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:



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen, Bauingenieur
Katendeich 5A
21035 Hamburg

30.03.2025

Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall 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 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer HE-2025-005656846

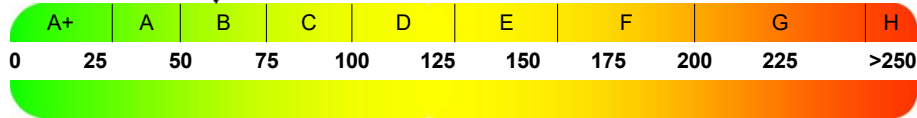
3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch

60 kWh/(m²a)

33.54 kg/(m²a)
CO² Treibhausgas
Emissionen



Primärenergieverbrauch

108 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

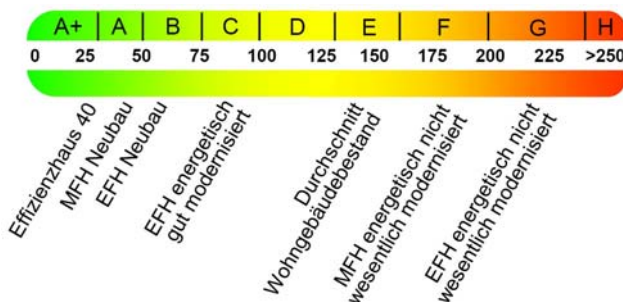
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

60 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.9.2021	01.09.2024	Strommix	1.8	18900	0	18900	1.14
01.9.2021	01.09.2024	Warmwasserzuschlag	1.8	10800	10800	0	0

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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

Registriernummer HE-2025-005656846

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 Wärmequellen 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.

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.

Energetische Qualität der 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 Primärenergiefaktoren 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises