

Exposé

Einfamilienhaus in Kirchheim am Neckar

Ehemaliges Bahnwärterhaus in einmaliger Lage



Objekt-Nr. OM-466115

Einfamilienhaus

Verkauf: **420.000 €**

74366 Kirchheim am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr | 1961 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 714,00 m ² | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 8,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 156,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 148,00 m ² | Heizung | Sonstiges |
| Energieträger | Öl | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartig schöne Lage zwischen Weinbergen und Neckarschleife:

Großes Grundstück mit ehemaligem Bahnwärterhaus

Naturnah leben mit viel Platz für Familie und Hobbies

156 qm Wohnfläche, 714 qm Grundstück, Nebengebäude, Streuobstwiese, Weinberg

Verkauf von Privat - ohne Maklergebühr

Hausdetails

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Liegenschaft in Kirchheim/Neckar. Das ehemalige Bahnwärterhaus „Posten 45“ mit seiner weitläufigen Grundstückfläche von 2562m² bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Entfaltungsmöglichkeiten. Durch die dominante Lage am Hang bietet die Immobilie eine unvergleichliche Aussicht. Die unverbaubare Lage, die Sicht auf die bezaubernde Neckarschleife und die umliegenden Weinterrassen, ist einzigartig.

Das ursprüngliche Gebäude ca. aus dem Jahr 1883 wurde 1961 fast vollständig neu errichtet. Dabei wurde Wert auf den Erhalt historischer Substanz gelegt: Der charaktervolle Gewölbekeller aus Sandstein, sowie das charmante Teezimmer und ein Brunnen mit Wasserrecht blieben als Zeugen der Geschichte bestehen. Im Jahr 1972 folgte eine Erweiterung, die dem Haus seine heutige Struktur und Geräumigkeit verlieh. Das Wohnhaus wird ergänzt durch ein großzügiges Areal und ein Nebengebäude, was eine vielfältige Gestaltung- und Nutzungsmöglichkeit der Immobilie schafft.

Das in die Jahre gekommene Liebhaberobjekt bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten für eine Sanierung.

Ausstattung

Grundstück mit Einfamilienhaus (freistehend, unverbaubar, Randlage), Massivbauweise, Gesamtgrundstücksfläche 2562 m², bezugsfrei ab sofort, Baujahr 1961

Flächen: Wohnfläche ca. 156 m² | Nutzfläche der Gebäude ca. 148 m² | Grundstück ca. 714 m²

Zimmer: 1 Wohnküche | 1 Küche | 1 Bad | 1 WC | 4 Kinderzimmer | 1 Gästezimmer | 1 Schlafzimmer | 1 Teezimmer | 1 Wohnzimmer | 1 Waschküche | 1 Balkon | 1 Speisekammer | 1 Sandsteingewölbekeller

Heizungsart: Öl- Kachelofen mit Mehrluftheizungsschächten und Elektronachtspeicheröfen, Heizöltank außenliegend 7000 l

Sonstiges: Nebengebäude mit Stall, Werkstatt, Garage und Schuppen, Brunnen, Weinberg 749 m² (2025 gerodet bis auf eine Schranne), Streuobstwiese 1099 m²

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Aufteilung & Besonderheiten

Das Haus besticht durch seine vielseitige Nutzbarkeit. Mit insgesamt 8 Zimmern und zwei Küchen eignet es sich ideal für eine große Familie, die gerne in der Natur lebt und Freude an Garten, Obstbäumen und Tieren hat.

•Historisches Erbe: Der Sandstein-Gewölbekeller bietet ein perfektes Klima für Weinkenner oder als rustikaler Lagerraum. Das erhaltene Teezimmer versprüht einen ganz besonderen, nostalgischen Charme.

- Nebengebäude: Die Nutzflächen in dem Nebengebäude bieten Raum für Werkstatt, Hobbys, Tiere oder zusätzlichen Stauraum.

- Außenbereich: Die zum Objekt gehörende Streuobstwiese unterstreicht den naturnahen Charakter und bietet Möglichkeiten für Selbstversorger und Gartenliebhaber.

- Hauseigener Brunnen: Null Euro Wasserkosten für das Große Obst- und Gartengrundstück. Solche Brunnen sind heute selten und in heißen, trockenen Sommern ist die Wasserquelle goldwert.

Lage

Wohnen, wo das Leben Qualität hat – Willkommen in Kirchheim am Neckar

Entdecken Sie ein Zuhause in einer Gemeinde, die traditionelle Werte perfekt mit moderner Lebensqualität vereint. Kirchheim am Neckar ist der ideale Ort für alle, die eine erstklassige Infrastruktur in einer malerischen Umgebung suchen.

Perfekte Anbindung und Nahversorgung

Der örtliche Bahnhof (1,4 km) ist zu Fuß in 20 Minuten bequem erreichbar und bietet Pendlern eine hervorragende, direkte Anbindung in Richtung Stuttgart und Heilbronn (Alternative ist die A81 und B27).

Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Ärzte, Apotheke und ein hervorragend sortierter Einzelhandel mit Supermärkten und lokalen Fachgeschäften befinden sich direkt vor Ort und machen das Auto im Alltag oft überflüssig.

Sport-Highlight: Ein neues Zentrum für Freizeit und Fitness

Ein besonderes Aushängeschild der Gemeinde ist der brandneue Sport-Komplex (Fertigstellung 2025). Hier erwartet Sie nicht nur das moderne Hallenbad, sondern auch eine hochmoderne, neu gebaute Sporthalle. Dieses Zentrum bietet ideale Bedingungen für Vereine, Schulsport und die individuelle Freizeitgestaltung. Zusammen mit über 50 aktiven Vereinen ist ein abwechslungsreiches Programm für Groß und Klein garantiert.

Gemeindehalle, Lehrschwimmbad, Kultur- und Vereinszentrum, Spielplätze, Kunstrasenplatz, Beachvolleyballfeld, Tennisplatz, Sporthalle usw.

Beste Bildung und Betreuung

Familien finden hier ideale Bedingungen vor: Vier Kindergärten bieten bedarfsorientierte Betreuungsangebote für Kleinkinder ab dem ersten Lebensjahr. Bis hin zur modernen Ganztages-Gemeinschaftsschule ist der Bildungsweg Ihrer Kinder direkt am Ort gesichert.

Genuss und Weinkultur in den Steillagen

Kirchheim ist tief in der Weinbau-Tradition verwurzelt. Genießen Sie erholsame Spaziergänge durch die malerischen Steillagen, die durch das Projekt „Wein Kultur“ liebevoll erhalten werden. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – inmitten von Weinreben und doch perfekt vernetzt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 318,60 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Wohnhaus Blick zum Neckar

Exposé - Galerie



Wohnhaus



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Bad EG

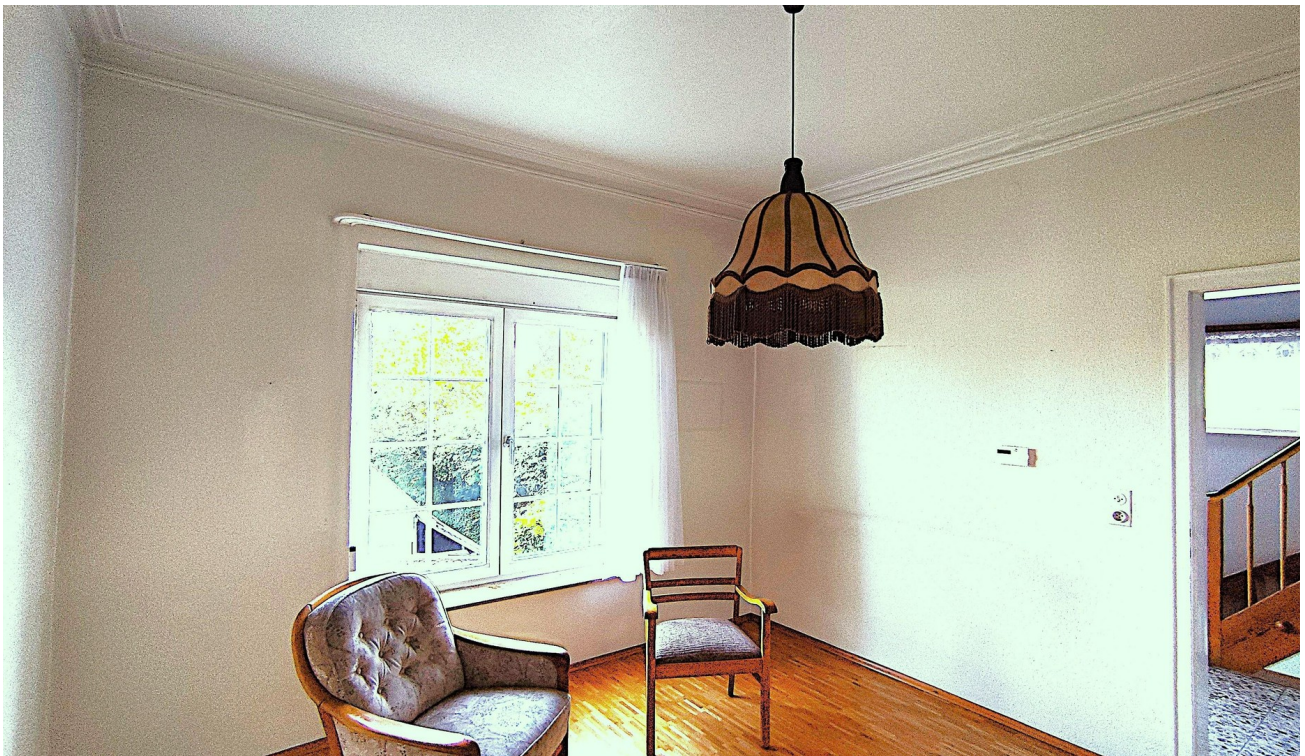


Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Teezimmer EG

Exposé - Galerie



Teezimmer EG



Teezimmer EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3 OG



Gästeküche KG

Exposé - Galerie



Gästezimmer KG



Gewölbekeller KG



Brunnen

Exposé - Galerie



Wohnhaus und Grundstücke



Nebengebäude

Exposé - Galerie



Nebengebäude

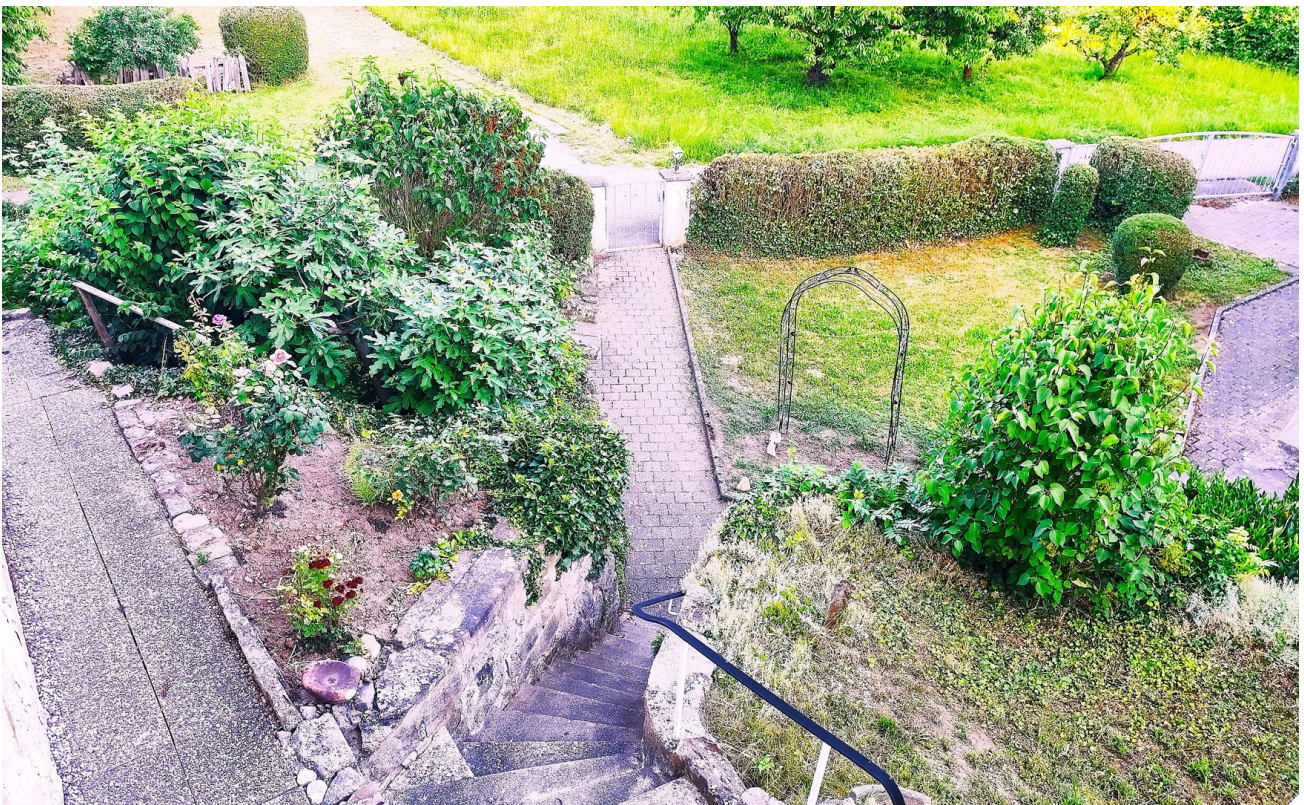


Garten, Streuobstwiese

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Streuobstwiese



Streuobstwiese

Exposé - Galerie



Streuobstwiese



Streuobstwiese Weinberg Haus

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006253272

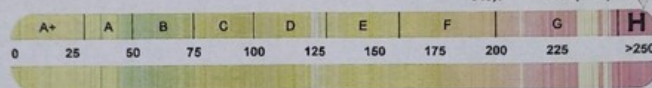
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 108,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

318,6 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

371,0 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 371,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 136,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 1,09 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18559
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

318,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien² 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 GEG³

- Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 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 Wärmbereitstellung Anteil EE⁸ der Einzelanlage Anteil EE⁹ aller Anlagen⁷

Summe⁶ %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁵

Art der erneuerbaren Energie Anteil EE¹⁰

Summe⁸ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

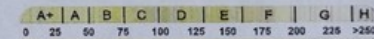
Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Summe⁸ %

Vergleichswerte Endenergie⁴



- Einfamilienhaus 40
- MFH Neubau
- MFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäudebestand
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

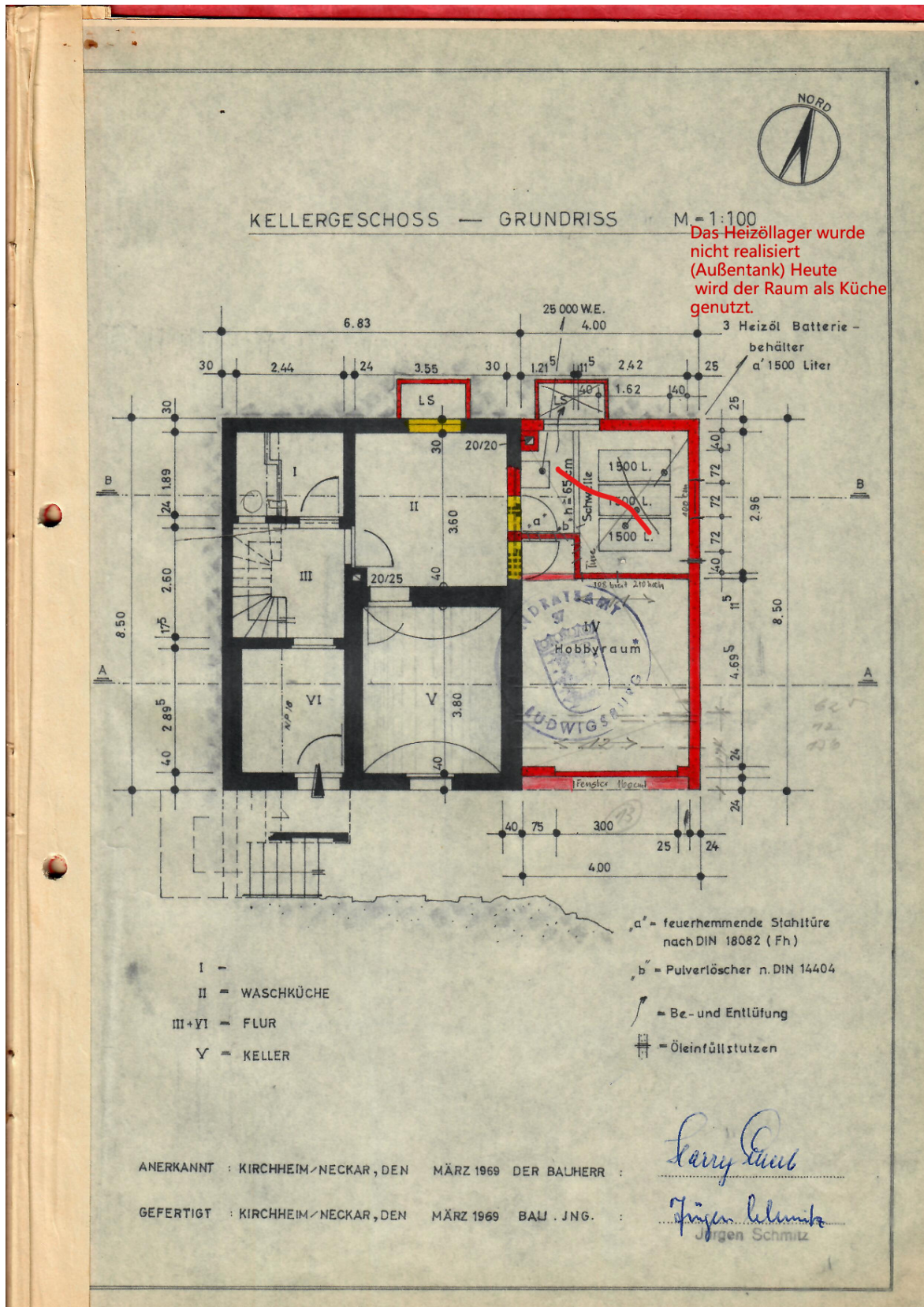
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen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

Höftgenrath Software AG, Energieberater Professional 12.4.7

Höftgenrath Software AG, Energieberater Professional 12.4.7

Energieausweis

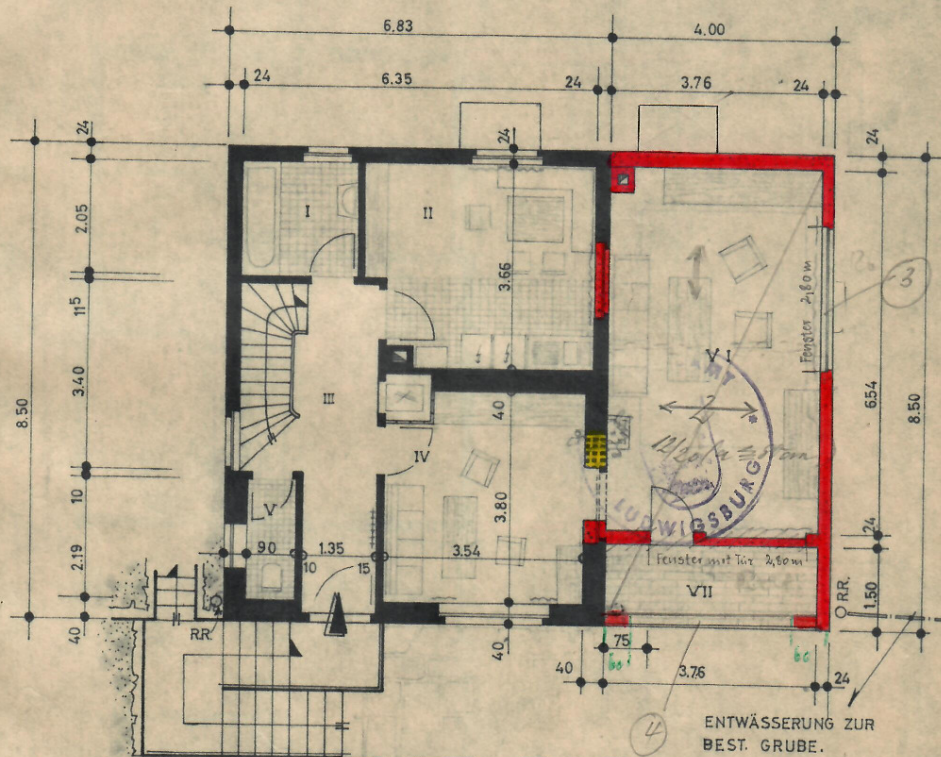
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS GRUNDRISS M. = 1:100

- I = BAD
- II = KÜCHE
- III = VORPLATZ
- IV = WOHNZIMMER_{ra}
- V = WC
- VI = WOHNZIMMER_n
- VII = BALKON



ANERANNT : KIRCHHEIM/NECKAR, DEN MÄRZ 1969

DER BAUHERR :

Harry Quast

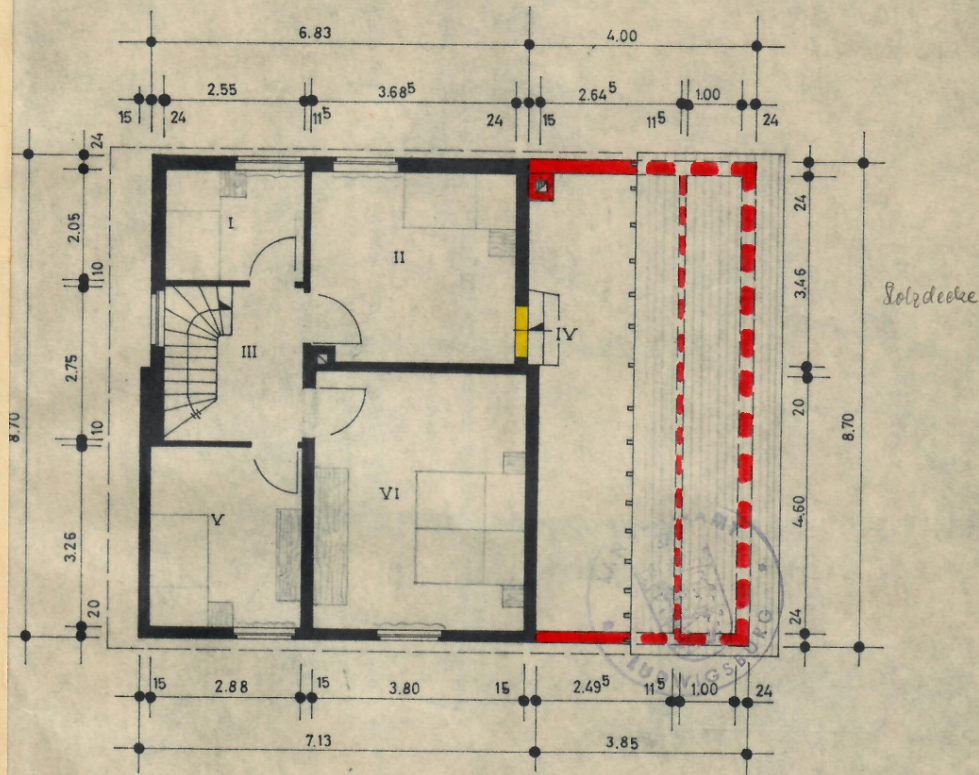
GEFERTIGT : KIRCHHEIM/NECKAR, DEN MÄRZ 1969

BAU. JNG. :

Spiron Schmitz
Jürgen Schmitz

Exposé - Grundrisse

OBERGERGESCHOSS GRUNDRISS M.1:100



- I + II + V - KINDERZIMMER
- III - FLUR
- VI - ELTERNSCHLAFZIMMER
- IV - BÜHNENRAUM

ANERKANNT : KIRCHHEIM/NECKAR, DEN MÄRZ 1969 DER BAUHERR :

GEFERTIGT : KIRCHHEIM/NECKAR, DEN MÄRZ 1969 BAU. JNG. :

Harry Schaub

Jürgen Schmitz
Jürgen Schmitz