

Fakten:

Einfamilienhaus freistehend (teilmodernisiert) mit Einliegerwohnung
Doppelgarage mit Satteldach
Stellplatz für 3-4 Pkw
Gartengarage mit Zufahrtsrecht
Gartenzufahrt (im Eigentum enthalten)
Gewächshaus und Gartenanbaufläche
Holzlager

Baujahr: 1990
Wohnfläche: 210 m²
Nutzfläche: 66 m²
Grundstück: 1295 m²
Zimmer: 9
Badezimmer: 2
Separate WC: 2
Küchen: 2
UG als Einliegerwohnung (53 m²) mit separatem Hauseingang nutzbar
Internet: DSL bis 100 Mbit (Leerrohr für Glasfaseranschluss vorhanden)

Energieausweis liegt vor: **(D)**

Kaufpreis:

469.000 Euro

(Maklerprovisionsfrei)

Objektbeschreibung

Landhaus-Anwesen in Reichenbach am Heuberg – Wohnen am Wasser, Leben im Grünen

Manche Immobilien sind schön. Andere sind besonders. Und dann gibt es Anwesen wie dieses: ein charmantes massiv gebautes Einfamilienhaus im Landhausstil auf rund **1.300 m² Grundstück**, eingebettet in harmonischer Lage mitten im Ort – und doch mit einer Privatsphäre, die ihresgleichen sucht. Das Grundstück grenzt südlich teilweise an den idyllischen Talbach und westlich direkt an den Dorfpark mit kleinem Teich. Ein seltenes Zusammenspiel aus Natur, Ruhe und Weitläufigkeit – hier wohnen Sie nicht nur, hier erleben Sie jeden Tag.

Ein Garten, der Träume erfüllt

Die sonnige Südseite gehört ganz Ihnen: Terrasse, Balkon, Gewächshaus und Gartengarage (mit eingetragenem Zufahrtsrecht) bilden ein liebevoll angelegtes Gartenensemble.

Freuen Sie sich auf:

- ca. 100m² Gemüseanbaufläche
- mehrere Obstbäume
- großzügige Rasenflächen
- Holzlager für gemütliche Kaminabende

Ob Selbstversorgung, Spielparadies für Kinder oder Auslauf für Vierbeiner – dieses Grundstück schenkt Raum für Ideen und Lebensqualität.

Vor dem Haus erwartet Sie eine Doppelgarage mit modernem Sektionaltor, Montagegrube und großzügigem Stauraum darüber. Die Hoffläche bietet Platz für 3–4 Fahrzeuge.

Großzügiges Wohnen mit Atmosphäre

Eine überdachte Holzterrasse führt Sie ins Erdgeschoss. Der Windfang mit Diele verbindet Garderobe, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und die Küche mit gemütlichem Essplatz. Der Mittelpunkt des Hauses: Ein lichtdurchfluteter Wohnbereich, der gleich durch zwei Türen betreten werden kann. Ein behaglicher Kachelofen sorgt hier ebenso für Wärme wie klassische Wandheizkörper. Von hier sowie von der Küche gelangen Sie in das Esszimmer – auch ideal als Wintergarten nutzbar – mit direktem Zugang zum Balkon und traumhaftem Blick über Garten und Park.

Rückzugsorte für die ganze Familie

Im Obergeschoss erwarten Sie:

- Elternschlafzimmer
- zwei großzügige Kinder- oder Jugendzimmer
- ein kleines Büro
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates WC

Die Zimmer überzeugen durch ihre angenehme Größe und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob Homeoffice, Lesecke oder kreativer Rückzugsort.

Flexibles Untergeschoss – Einliegerwohnung 53 m² mit eigenem Zugang/Haustüre von außen

Ein weiteres Highlight ist das Untergeschoss mit mehreren direkten Zugängen in den Garten- und Terrassenbereich. Mit geringem Aufwand entsteht hier eine **vollwertige Einliegerwohnung** mit:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- zusätzlichem Kaminofen
- Küche (Anschlüsse vorhanden)
- Bad/WC mit Fußbodenheizung (barrierefrei)

Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung. Ergänzt wird diese Ebene durch Heiz- und Technikraum sowie einen kleinen Werkraum.

Wichtige Pluspunkte:

- **Alle Fenster sind 2-fach verglast, die Außenwände mit Isolierputz versehen**
- **Alle Dachfenster wurden 2019 erneuert**
- **Sämtliche sanitären Anlagen wurden 2020 vollständig erneuert.**
- **2020 ging die neue Gasheizung mit neuer Verrohrung im Heizraum in Betrieb**

- **ÖPNV direkt vor dem Haus**

Fazit:

Dieses Anwesen vereint:

- Großzügigkeit
- naturnahe Lage
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- solide Ausstattung
- und ein außergewöhnliches Grundstück

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen – mit Platz zum Leben, Arbeiten und Träumen.

Technische Ausstattung:

- Hauptheizungsart: Zentralheizung
Energieträger: Gas
- Zusatzheizungen: Kachelofen mit Einspeisung in die Zentralheizung (EG), Kaminofen (UG)
Energieträger: Holz
- Solarthermie mit Einspeisung in die Zentralheizung
- BWT – Wasserenthärtungsanlage

Lage:

Mitten im Herzen von Reichenbach am Heuberg, auf rund 748 Metern Höhe, wartet diese besondere Immobilie auf Menschen, die mehr suchen als nur vier Wände. Hier verbindet sich dörfliche Geborgenheit mit überraschend vielseitigen Möglichkeiten – und genau das macht diesen Ort so besonders. Nur wenige Schritte entfernt liegt die Grundschule – gerade einmal 150 Meter trennen Ihr Zuhause vom Schulweg. Der Kindergarten? Dank der Kooperation mit Egesheim werden die Kleinsten bequem direkt an der Bushaltestelle vor der Haustür abgeholt. Weiterführende Schulen befinden sich im Nachbarort – kurze Wege, entspanntes Familienleben. Durch die Teilumgehungsstraße bleibt das Anwesen frei vom Durchgangsverkehr, innerorts gilt Tempo 30. Das Ergebnis: spürbar mehr Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität. Wer Anschluss sucht, wird ihn finden: Ein reges Vereinsleben heißt Neubürger herzlich willkommen. Schnell dazugehören statt nur ankommen. Und direkt vor Ihrer Haustür beginnt ein Naturerlebnis, das begeistert: Die Region rund um

Reichenbach ist ein Paradies für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber. Die bekannte „Route der zehn Tausender“ sowie die Premiumwanderwege des Donauberglands führen durch beeindruckende Landschaften mit Weitblick-Garantie. Mountainbiker, Skilangläufer oder ambitionierte Outdoor-Fans kommen hier ebenso auf ihre Kosten. Ein weiteres Highlight: der nahegelegene Naturpark Obere Donau – ein Eldorado für Kletterer, Kanufahrer und alle, die Natur intensiv erleben möchten. Nur etwa fünf Kilometer entfernt liegt Wehingen – kultureller Treffpunkt und Einkaufszentrum des Heubergs. Veranstaltungen über das ganze Jahr hinweg, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sorgen für zusätzliche Attraktivität. Auch beruflich bietet die Region Perspektiven: Die Heubergregion überzeugt mit rund 10.000 Arbeitsplätzen und vielfältigen Ausbildungsplatzangeboten – ein starker Wirtschaftsstandort mitten im Grünen. Neugierig geworden? Dann entdecken Sie einen Ort, an dem Ruhe, Natur, Gemeinschaft und Perspektive eine außergewöhnliche Verbindung eingehen. Hier wartet nicht nur eine Immobilie – hier beginnt vielleicht Ihr neues Kapitel.

Verkehrsberuhigt - Zone 30

BUS

Grünanlage
Dorfpark

Freisitz

Zufahrt

Gew.h.

Garten-
Garage

Doppel

Garage

Zufahrt

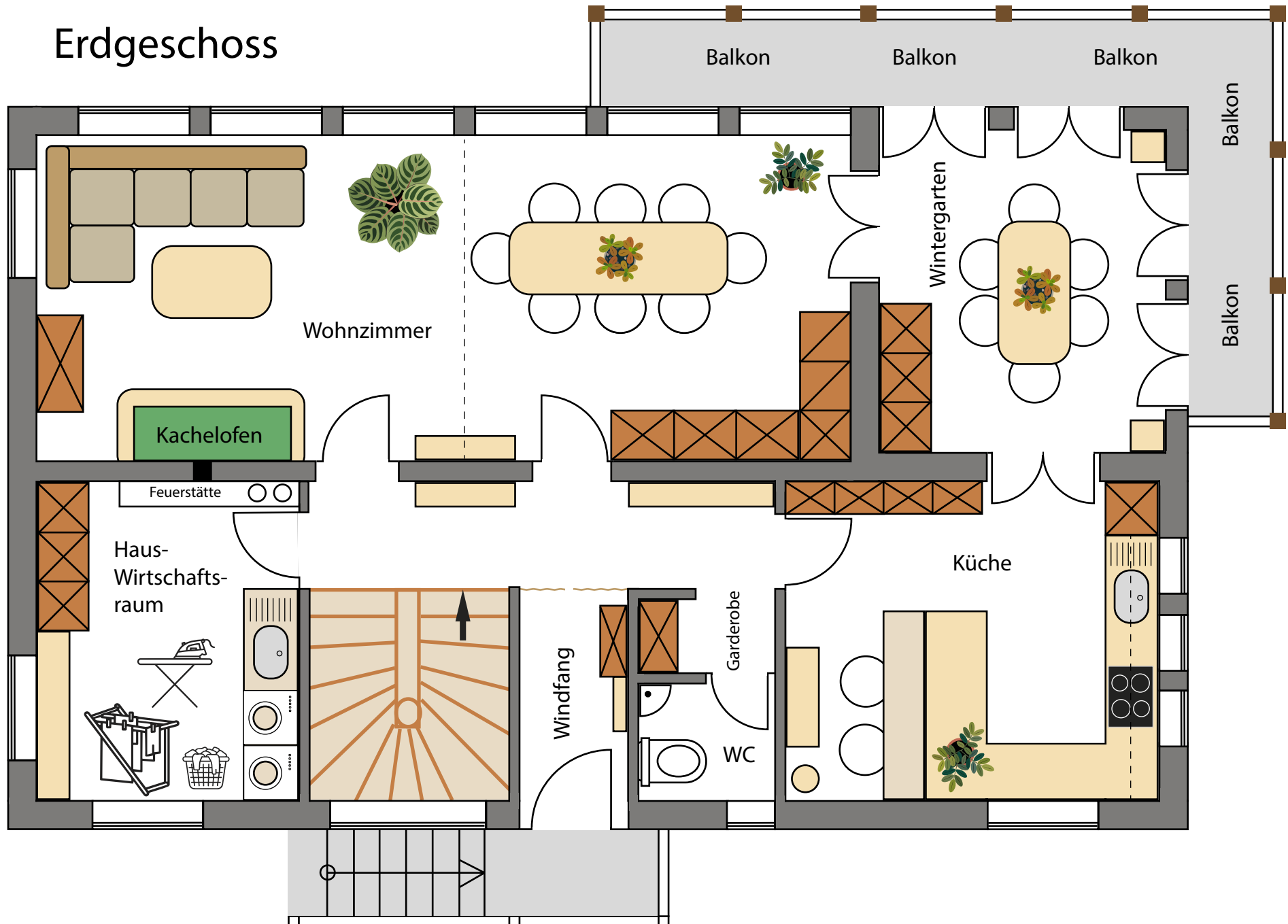
Zufahrt

Talbach

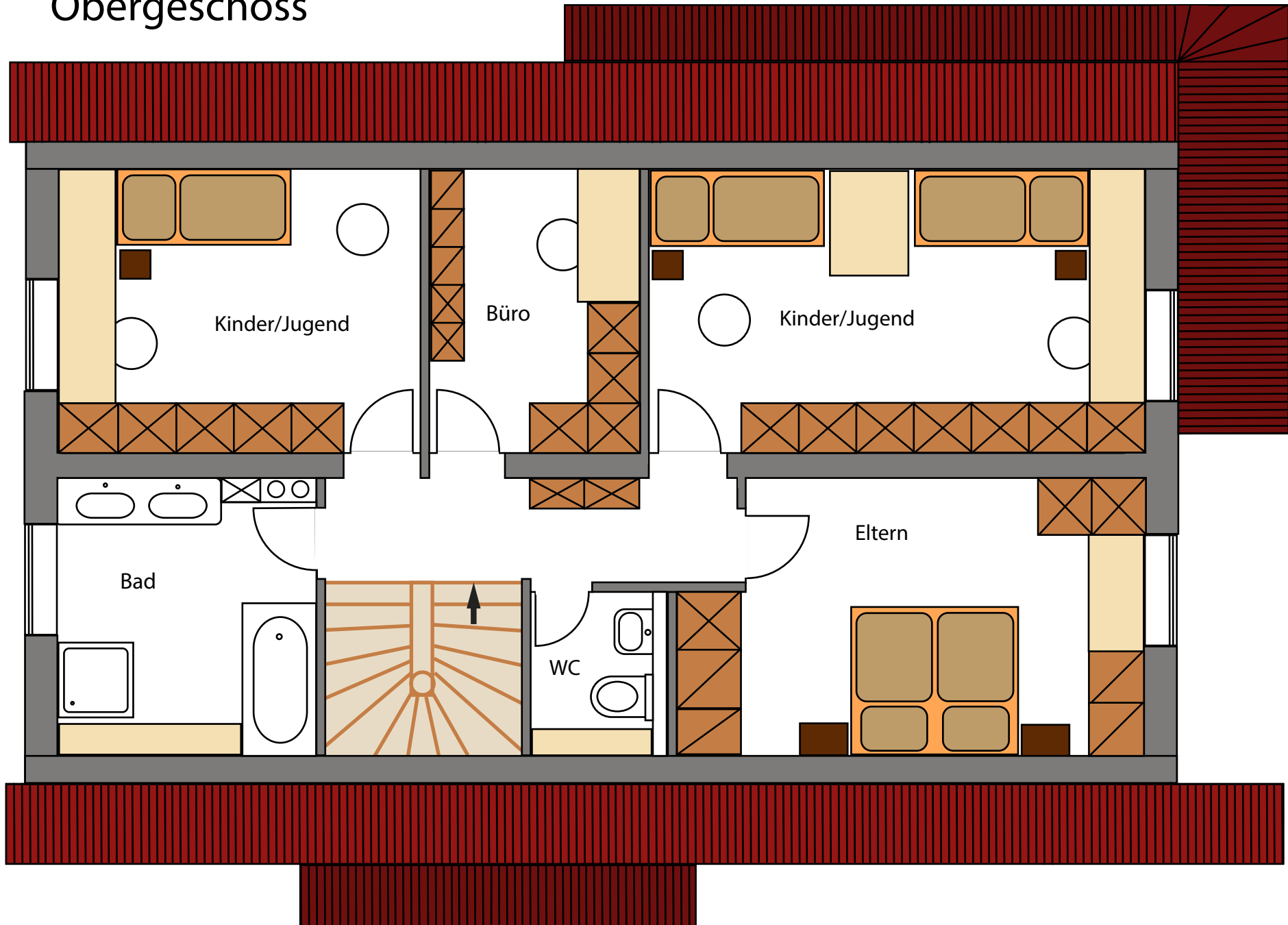
Talbach



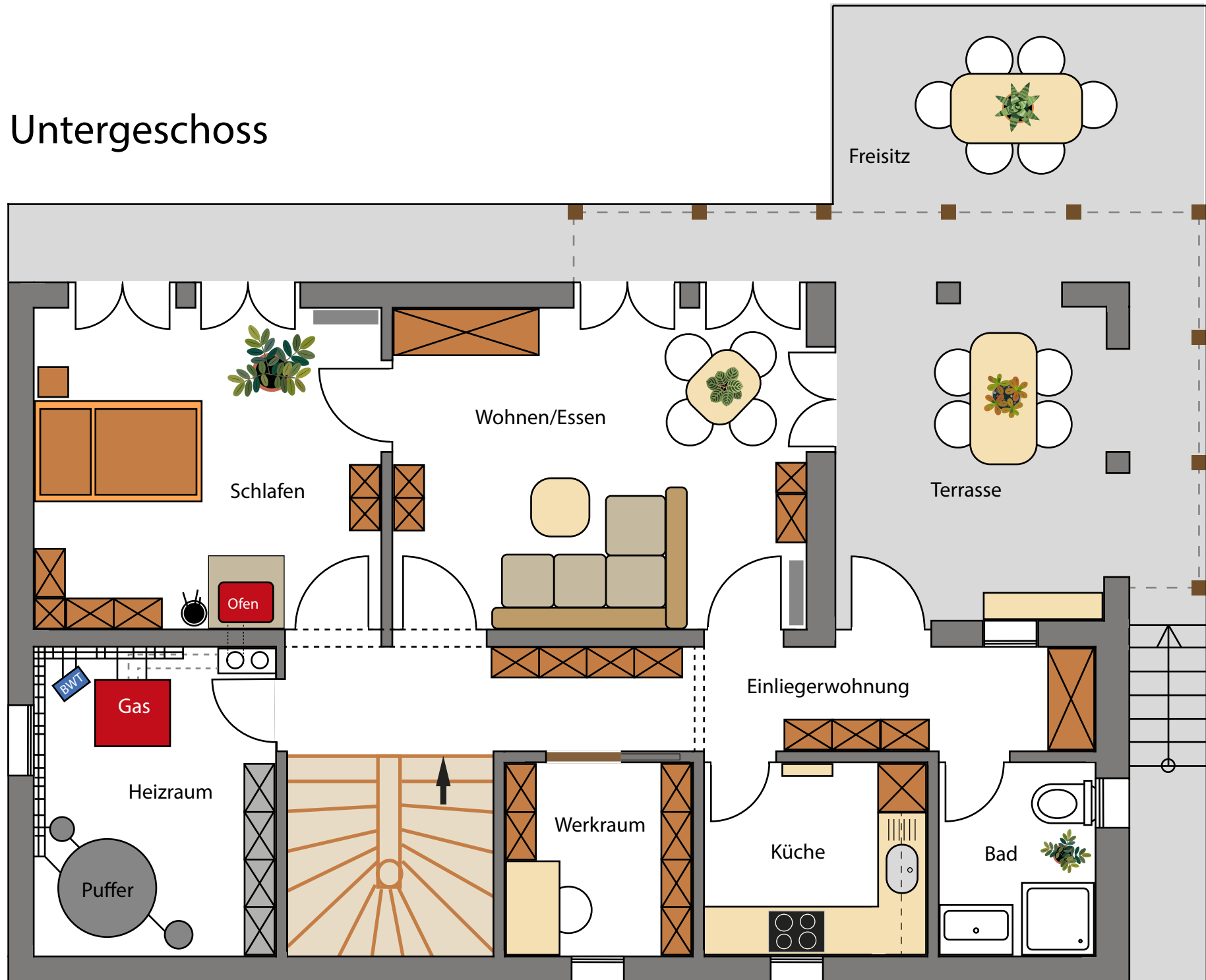
Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss





Nordosten



Nordwesten



Nordwesten



Westansicht mit Gemeindepark



Westansicht mit Gemeindepark



Westen



Westseite



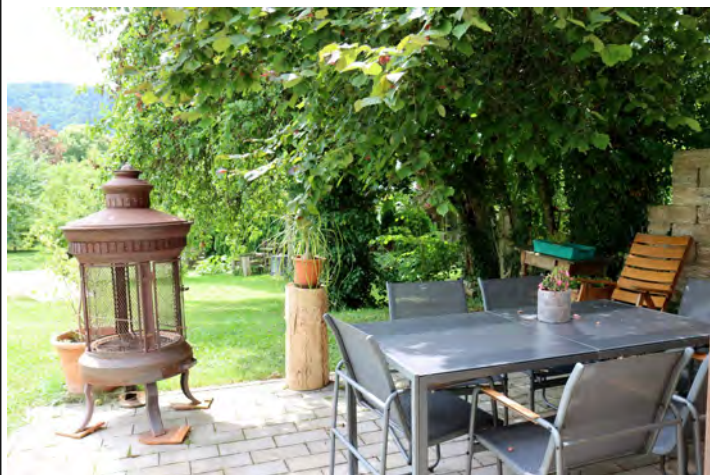
Westseite hinter der Terrasse



Südwesten



Süden



Terrasse



Zufahrt zum Garten



Garten



Mit Gemüsegarten



Gemüsegarten



Richtung Talbach mit Obstbäume



Richtung Talbach mit Obstbäume



Blick auf den Garten vom Talbach aus



Blick auf den Garten vom Talbach aus



Talbach



Gartengarage



Gewächshaus und Garten



EG - Ansicht Wohnzimmer



EG - Ansicht Wohnzimmer



EG - Ansicht Wohnzimmer



EG - Ansicht Wohnzimmer



EG - Ansicht Wohnzimmer - Totale



EG - Ansicht Wohnzimmer – Totale



EG - Gang



EG – Windfang



EG - Küche



EG - Küche



EG - Küche



EG - Esszimmer/Wintergarten



EG – Gäste WC



EG – Gäste WC



OG - Badezimmer



OG – Badezimmer



OG - Badezimmer



OG – WC



OG – Kinder/Jugendzimmer 1

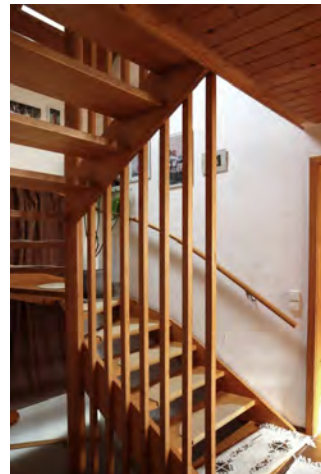


Kinder/Jugendzimmer 2



OG - Elternzimmer

Treppenhaus



UG - Wohnen



UG – Wohnen



UG - Wohnen



UG – Schlafen



UG - Schlafen



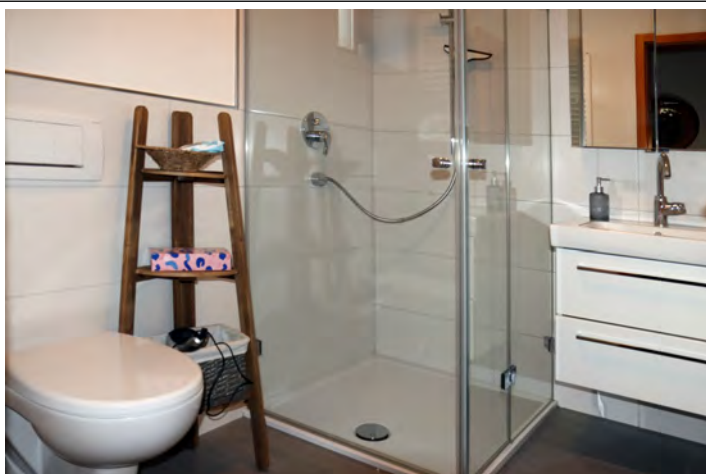
UG – Schlafen



UG - Badezimmer



UG – Badezimmer



UG - Badezimmer



UG - Technik-Heizraum

Nicht abgebildete Räume:

EG
Hauswirtschaftsraum

OG
Gang
Bühne (Stauraum)

UG
Gang
Werkraum
Küche (mit Anschlüsse)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Registriernummer ²

BW-2026-006253254

Gültig bis: 03.03.2036

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Hauptstraße 6, 78564 Reichenbach am Heuberg		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1990		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2020, 2010		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	245,94 m²	☐ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Harsche Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25
53498 Bad Breisig

04.03.2026

Ausstellungsdatum


Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2026-006253254

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,79 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

127,71 kWh/(m²a)



56,80 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

127,71

kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: ☐ 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 GEG⁵

- ☐ 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

Anteil der erneuerbaren Energie⁶: Anteil Wärmebereitstellung⁶: Anteil EE⁶ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen⁷:

Summe⁶:

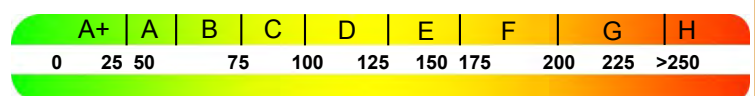
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie⁶: Anteil EE⁶:

Summe⁶:

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

7

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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen 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