Preis auf Anfrage

Ein Haus mit *Handschrift.*

Vom Zimmermannsmeister erbaut. Mit Blick in die Weinberge.

74613 Öhringen-Verrenberg



7	ca. 142 m²	744 m²	1966	2
Zimmer	Wohnfläche[1]	Grundstück	Baujahr	Garagen

3 Wohnebenen · Sauna · Flurstück 138 · Separater Zugang zum Untergeschoss

Dieses 1966 von einem Zimmermannsmeister aus Ohrnberg individuell errichtete Haus verbindet ein massives Untergeschoss mit einer Holzkonstruktion in den darüberliegenden Geschossen. Die Fassade aus sibirischer Lärche, das Grundstück in leichter Hanglage und der Blick in die Weinlandschaft prägen seinen Charakter. Zwei Küchen und der eigene Zugang zum Untergeschoss eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Platz für unterschiedliche Lebensphasen

Untergeschoss mit eigenem Zugang

Das auf der Vorderseite ebenerdig zugängliche Untergeschoss bietet zwei Zimmer, einen eigenen Flur und ein Bad/WC. In einem der Zimmer ist eine Küche mit Spülbecken, Herd, Backofen und Dunstabzugshaube integriert. Der separate Bereich eignet sich für Angehörige, erwachsene Kinder, Gäste oder das Arbeiten zu Hause.

Im hinteren Bereich befinden sich die Sauna im ehemaligen Kellerraum, Waschküche, Heizraum sowie Vorrats- und weitere Nebenflächen. Eine Treppe verbindet das Untergeschoss mit dem Erdgeschoss.

Erdgeschoss als Hauptwohnebene

Das Erdgeschoss umfasst Wohnzimmer, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, separates WC sowie Diele und Windfang.

Die Einbauküche ist mit einem 80 cm breiten Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefriergeräten ausgestattet.

Dachgeschoss mit zusätzlichem Raumangebot

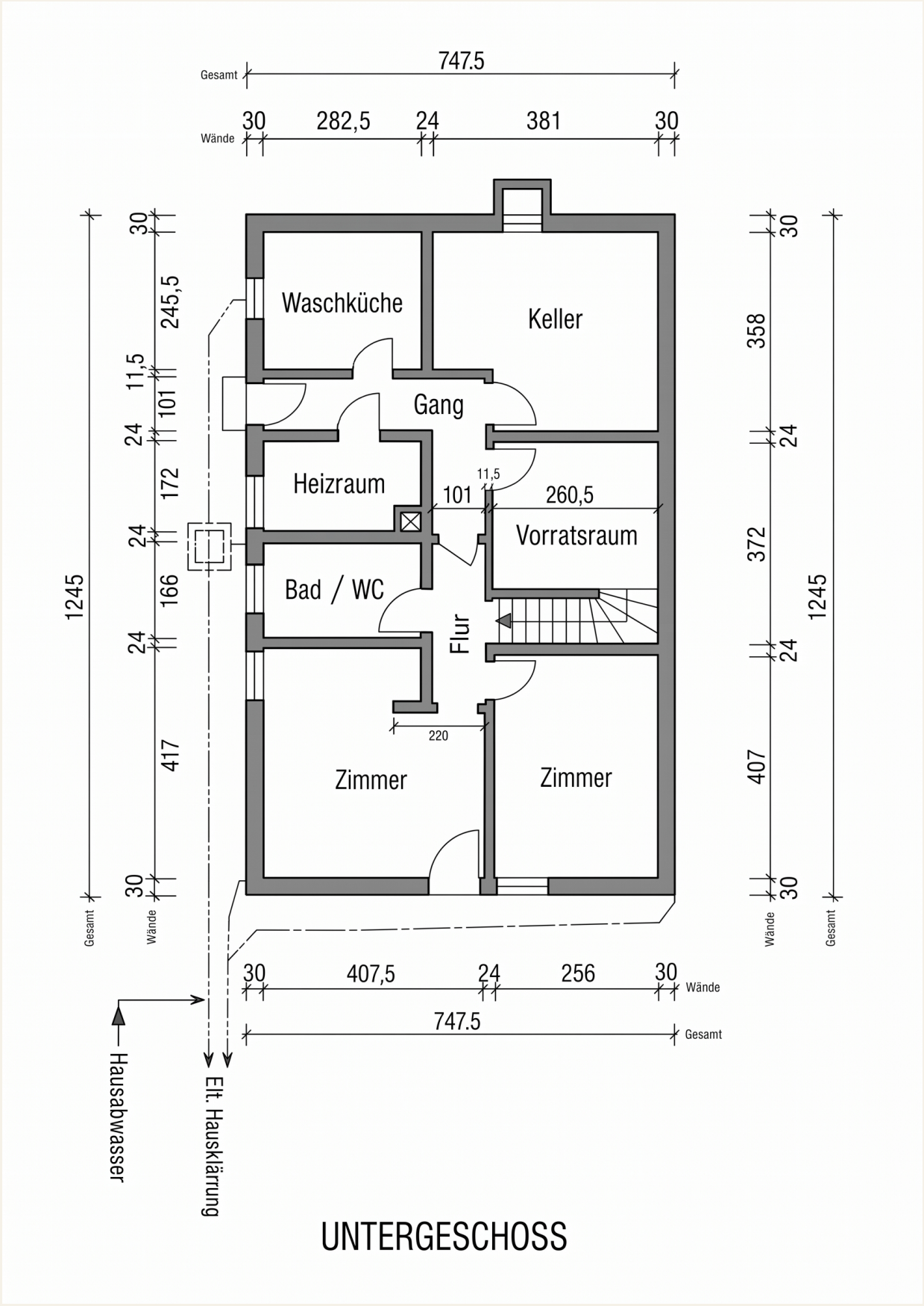
Zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer und zwei Bühnenbereiche als Abstellflächen ergänzen das Haus. Die Dachschrägen verleihen den Zimmern ihren eigenen Charakter.

Untergeschoss · Wohnansatz	32,75 m²
Erdgeschoss · Wohnansatz	75,42 m²
Dachgeschoss · Wohnansatz	33,87 m²
Rechnerische Wohnfläche gesamt	142,04 m²
UG-Nebenräume zusätzlich	35,99 m²

Flächenstand 20.09.2026: Rekonstruktion aus Plänen und ergänzenden Maßen mit Höhenanrechnung und pauschalem Putzabzug. Kein örtliches Aufmaß und keine abschließend bestätigte WoFlV-Berechnung. Die rechte DG-Abstellkammer, Terrasse und weitere in der Berechnung benannte Flächen sind nicht einbezogen. Die baurechtliche Genehmigung einer eigenständigen UG-Wohnung ist mit diesen Unterlagen nicht nachgewiesen.

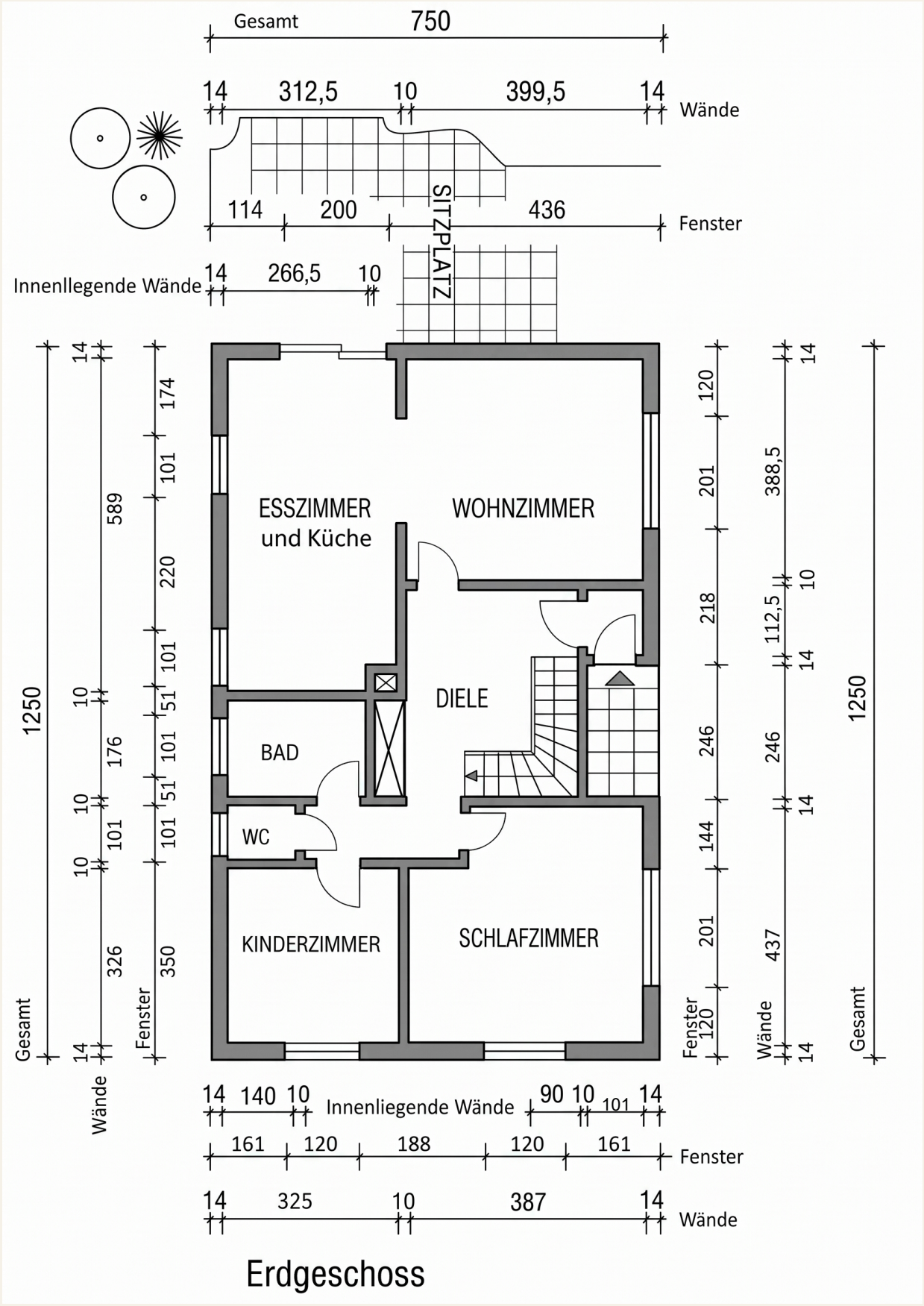
Untergeschoss

Den Raum entdecken. Das Ganze verstehen.



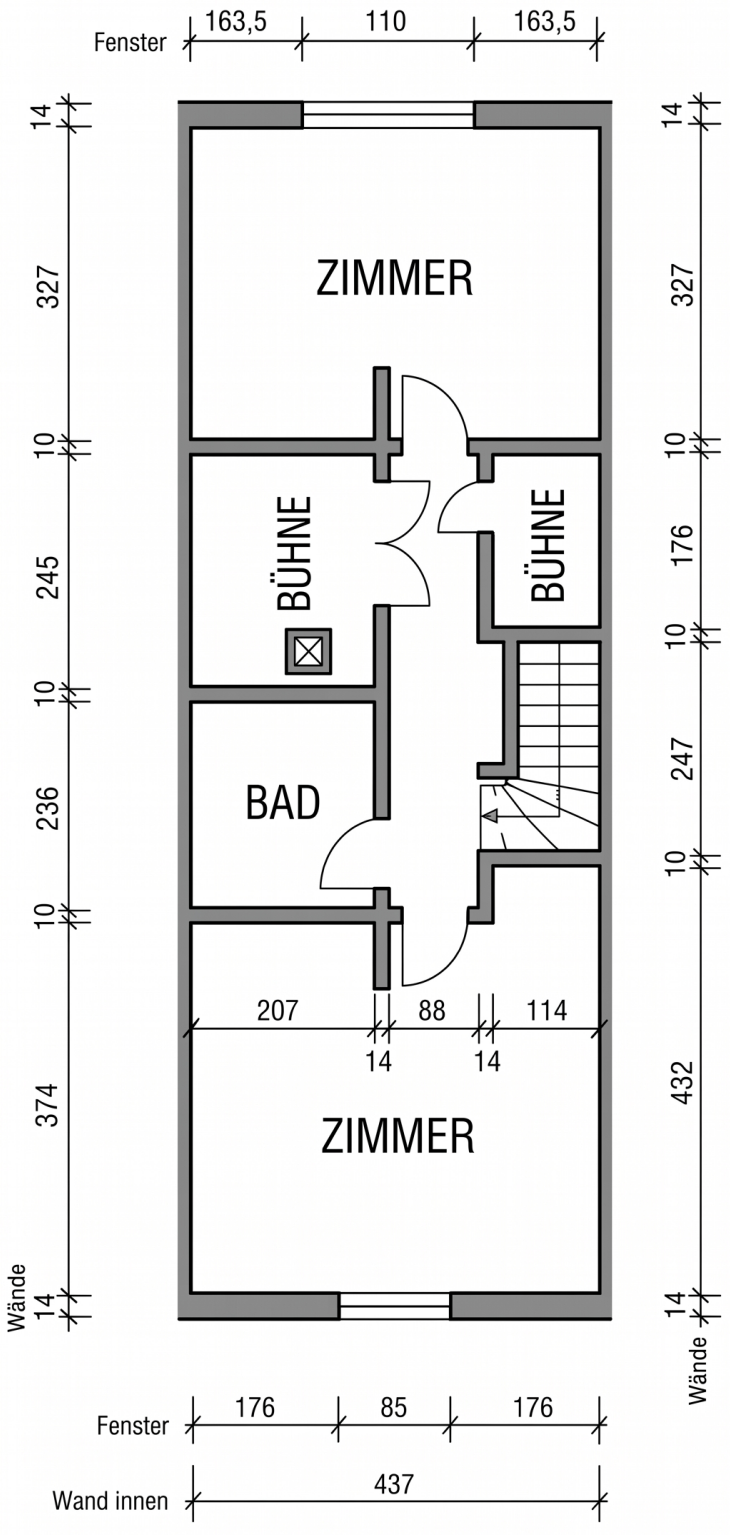
Erdgeschoss

Den Raum entdecken. Das Ganze verstehen.



Dachgeschoss

Den Raum entdecken. Das Ganze verstehen.



Dachgeschoss

Zimmermannsmeister aus Ohrnberg

Massives Untergeschoss und tragende Holzkonstruktion

Das Haus wurde 1966 von einem Zimmermannsmeister aus Ohrnberg individuell errichtet. Das massive Untergeschoss steht auf Fundamenten aus Beton. Erd- und Dachgeschoss besitzen eine tragende Holzkonstruktion mit Holzständern und Wandtafeln. Die tragenden Holzbauteile sind aus Nadelholz gefertigt und am massiven Unterbau verankert.

Die Außenfassade besteht aus sibirischer Lärche. Sie verleiht dem Haus seine natürliche Holzoptik und prägt gemeinsam mit dem hell verputzten Sockel das Erscheinungsbild.

Geschossdecken und Dach

Über dem Untergeschoss befindet sich eine Decke mit tragenden Stahlbetonbalken. Die Decke über dem Erdgeschoss ist als Holzdecke ausgeführt. Das Dachtragwerk besteht aus einer Sparrenkonstruktion aus Nadelholz.

Modernisierungen im Jahr 2014

Fenster: Die Fenster des Obergeschosses und des Dachgeschosses wurden 2014 erneuert. Das Haus ist mit Kunststofffenstern ausgestattet.

Sockelbereich: Das massive Untergeschoss wurde im Sockelbereich gedämmt und neu verputzt.

Holzfassade: Die frühere Fassadenbekleidung aus Eternittafeln wurde entfernt und durch eine Holzfassade aus sibirischer Lärche ersetzt. Die Fotodokumentation zur Fassadenerneuerung zeigt die Erneuerung und den damaligen fertiggestellten Zustand.

Zwei Garagen mit Platz für Fahrzeuge und Hobby

Zum Anwesen gehören zwei massive Garagen. Eine der Garagen verfügt über eine Reparaturgrube, die Arbeiten an der Unterseite eines Fahrzeugs ermöglicht. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bieten Raum für Werkzeug, Fahrräder und Zubehör.

Außenraum und technischer Stand

Garten und Stellmöglichkeiten

Das 744 m² große Grundstück bietet eine Terrasse und Gartenflächen in leichter Hanglage. Eine Gartenhütte liegt direkt am Terrassenbereich und bietet Stauraum für Gartenmöbel und Zubehör. Ein Hundezwinger ist ebenfalls vorhanden. Zwei Garagen an der Straßenfront und vorgelagerte Außenstellplätze ergänzen das Anwesen.

Die erhöhte Lage ermöglicht einen weiten Blick über die Weinberge, bis in den Odenwald. Garten und Terrasse bieten Raum zum Aufenthalt im Freien.

Lage und Verfügbarkeit

Verrenberg ist ein von Weinbau geprägter Ortsteil von Öhringen. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Öhringen erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe. Im Haus ist ein Breitbandanschluss über Kabeltechnik vorhanden. Das Anwesen steht für eine kurzfristige Übernahme zur Verfügung.

Heizung und Solarmodule

Die vorhandene Gas-Zentralheizung ist defekt und muss erneuert werden. Die Heizung wird mit Flüssiggas betrieben; das Baujahr des Wärmeerzeugers ist 1992.

Auf dem Dach sind Solarmodule mit insgesamt etwa 2 kW Leistung montiert. Die Anlage ist für eine künftige Nutzung vorbereitet, jedoch noch nicht angeschlossen.

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf	209,9 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	G
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Gebäudebaujahr laut Ausweis	1966
Ausgestellt / gültig bis	13.07.2026 / 12.07.2036

Der Energieausweis empfiehlt ergänzende Maßnahmen an Dach, Keller sowie Heizung und Warmwasserbereitung. Die darin genannte Gebäudenutzfläche von 167,5 m² ist eine energetische Bezugsfläche und entspricht nicht der Wohnfläche.

Die Erneuerung der Fassade

Die Aufnahmen zeigen die Fassadenerneuerung im Jahr 2014. Die aktuelle Außenansicht befindet sich auf der Titelseite.



1 · Ausgangszustand mit bisheriger Fassadenbekleidung und Gerüst.



2 · Erneuerte Holzfassade an der gartenseitigen Giebelfront.



3 · Baufortschritt mit bereits erneuerter Holzfassade an der Längsseite.



4 · Fertiggestellte Holzfassade und hell verputzter Sockelbereich.

Die auf den historischen Aufnahmen erkennbare damalige Solarthermieanlage ist heute nicht mehr vorhanden. Aktuell sind auf dem Dach Solarmodule mit etwa 2 kW Leistung montiert, die noch nicht angeschlossen sind.

Holz. Garten. Weinbergblick.



Wohnhaus, Garten und Garagen aus erhöhter Perspektive

Draußen zu Hause.



Giebelseite mit Terrasse und Treppenaufgang



Gartenseite mit Terrasse

Draußen zu Hause.



Holzfassade und sonniger Terrassenbereich



Längsseite mit Blick in die Umgebung

Draußen zu Hause.



Giebelfront mit Holzfassade



Zugang zum Haus über die Außentreppe

Draußen zu Hause.



Seitlicher Weg entlang des Hauses



Hauseingang mit überdachtem Podest

Draußen zu Hause.



Wohnhaus und beide Garagen im Überblick



Die beiden Garagen mit gepflasterter Zufahrt

Draußen zu Hause.



Garagen und Vorplatz



Garage mit großzügigem Vorplatz

Draußen zu Hause.



Garten in leichter Hanglage



Terrasse mit Gartenhütte

Draußen zu Hause.



Geschützter Terrassenbereich am Haus



Hundezwinger im Garten

Raum für eigene Ideen.



Badezimmer im Untergeschoss



Bad im Untergeschoss – weitere Perspektive

Raum für eigene Ideen.



Flur im separat zugänglichen Untergeschoss



Gang zu den Nebenräumen

Raum für eigene Ideen.



Heizraum im Untergeschoss



Sauna im Untergeschoss

Raum für eigene Ideen.



Vorraum der Sauna



Saunabereich – weitere Perspektive

Raum für eigene Ideen.



Duschbereich bei der Sauna



Vorratsraum im Untergeschoss

Raum für eigene Ideen.



Vorratsraum – weitere Perspektive



Waschküche im Untergeschoss

Raum für eigene Ideen.



Zimmer im Untergeschoss



Wohnbereich mit Küche im Untergeschoss

Raum für eigene Ideen.



Küchenzeile im Untergeschoss



Wohnbereich im Untergeschoss

Raum für eigene Ideen.



Küche und Wohnbereich – weitere Perspektive

Hier spielt das Leben.



Wohnzimmer auf der Hauptwohnebene



Badezimmer im Erdgeschoss

Hier spielt das Leben.



Bad im Erdgeschoss – Wanne und Waschplatz



Diele mit Zugang zu den Wohnräumen

Hier spielt das Leben.



Diele und Treppenaufgang



Treppenverbindung zwischen den Wohnebenen

Hier spielt das Leben.



Offener Ess- und Küchenbereich



Kinderzimmer im Erdgeschoss

Hier spielt das Leben.



Kinderzimmer – weitere Perspektive



Einbauküche auf der Hauptwohnebene

Hier spielt das Leben.



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Schlafzimmer – Blick zum Fenster

Hier spielt das Leben.



Separates WC im Erdgeschoss

Unter dem Dach.



Badezimmer im Dachgeschoss



Duschbereich im Dachgeschoss

Unter dem Dach.



Flur im Dachgeschoss



Treppenbereich im Dachgeschoss

Unter dem Dach.



Zimmer im Dachgeschoss – Blick zum Fenster



Zimmer im Dachgeschoss – weitere Perspektive

Unter dem Dach.



Weiteres Zimmer im Dachgeschoss



Weiteres Zimmer im Dachgeschoss – Innenansicht

KONTAKT UND BESICHTIGUNG

Möchten Sie *hereinkommen?*



Holger Münch

01520 2622456

holger@muench-holger.de

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freue ich mich auf Ihre Nachricht.

Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

muench-holger.de