

Exposé

Dachgeschosswohnung in Albstadt

Tolle neu renovierte 3-Zimmer Wohnung mit Garage, Energieeffizienz A



Objekt-Nr. **OM-296000**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Benjamin Bulander
Telefon: 01579 2621259

Hechinger Str. 107
72461 Albstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|------------|----------------|
| Baujahr | 1958 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | renoviert |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 64,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Nutzfläche | 28,00 m ² | Garagen | 1 |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das renovierte, freistehende Dreifamilienhaus befindet sich, auf einem schönen, rund 513 m² großen Grundstück in ruhiger und doch zentraler Lage von Albstadt (Tailfingen). Das Gebäude wurde im Jahr 1950 errichtet und zuletzt im Jahr 2022/23 sehr hochwertig renoviert.

Die Wohnfläche von ca. 315 m² teilt sich auf insgesamt 3 Wohnungen auf. Aufgrund der tollen und vielseitig nutzbaren Aufteilung der Wohnungen eignet sich dieses Haus sowohl für große Familien, als auch kleine Familien oder Paare bestens.

In der Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 64 m² und einer Nutzfläche von 28 m² befinden sich eine Küche, sowie vier weitere, helles Zimmer, welche sowohl als Wohn-/Esszimmer, Kinder- bzw. Arbeitszimmer, sowie auch als Schlafzimmer verwendet werden können und ein Badezimmer, das mit einer Dusche, einem WC und einem zeitlosen Waschtisch ausgestattet ist. Des Weiteren ein separates Gäste-WC.

Im Untergeschoss befinden sich der zur Wohnung gehörende Kellerraum sowie weiter großzügige Kellerräume für Fahrräder, den Müll, Waschmaschinen, sowie die Einzel-Garagen.

Die Wohnung wurde nach der Renovierung extra noch nicht neu vermietet. Dadurch hat der neue Eigentümer alle Optionen offen,

-selber Einziehen für Eigennutzer

-Vermietung durch den zukünftigen Besitzer

-Vermietung durch uns mit einer garantierten monatlichen Nettomiete von 12€/m².

Ausstattung

MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

- Badezimmer (2023)
- Böden und Wände (2023)
- Neue Heizungsanlage (Wärmepumpe) (2023)
- Voll-Wärmedämmung (2023)
- Elektrik (2023)
- Innentüren (2023)

HIGHLIGHTS ALLGEMEIN

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Helle und freundliche Räume
- Moderner hochwertiger Designboden in Flur, Schlaf- und Wohnräumen
- Badezimmer mit Dusche
- Separates Gäste WC

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Energieeffiziente Renovierung mit Energieeffizienzklasse A, neue Luft-Wärme-Pumpe, neuer Vollwärmeschutz, Isolierglas Fenster, Dachbodendämmung

Lage

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in einer zentralen Lage von Albstadt (Talfingen). Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Edeka, ein Netto Marken-Discount sowie mehrere Bäckereien sind fußläufig zu erreichen. Eine Grund- & weiterführende Schule können mit dem Fahrrad oder Auto erreicht werden. Mehrere Restaurants, Sportanlagen, aber auch Spielplätze sind ebenfalls in dem Stadtteil ansässig und bieten viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

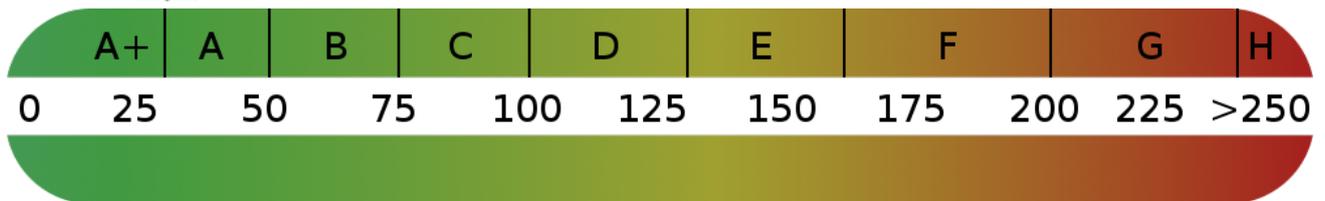
Die nahegelegene Haltestelle des Bahnhofs stellt zudem eine tolle und direkte Anbindung an den Fernverkehr und somit die umliegenden Städte dar. Einige Bushaltestellen sind im fußläufigen Umfeld der Immobilie zu finden und bieten eine gute Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 32,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie



Wohn- und Arbeitszimmer 2

Exposé - Galerie



Wohn- und Arbeitszimmer 2



Wohn- und Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gesamthaus



Garagen

Exposé - Galerie



Eingang

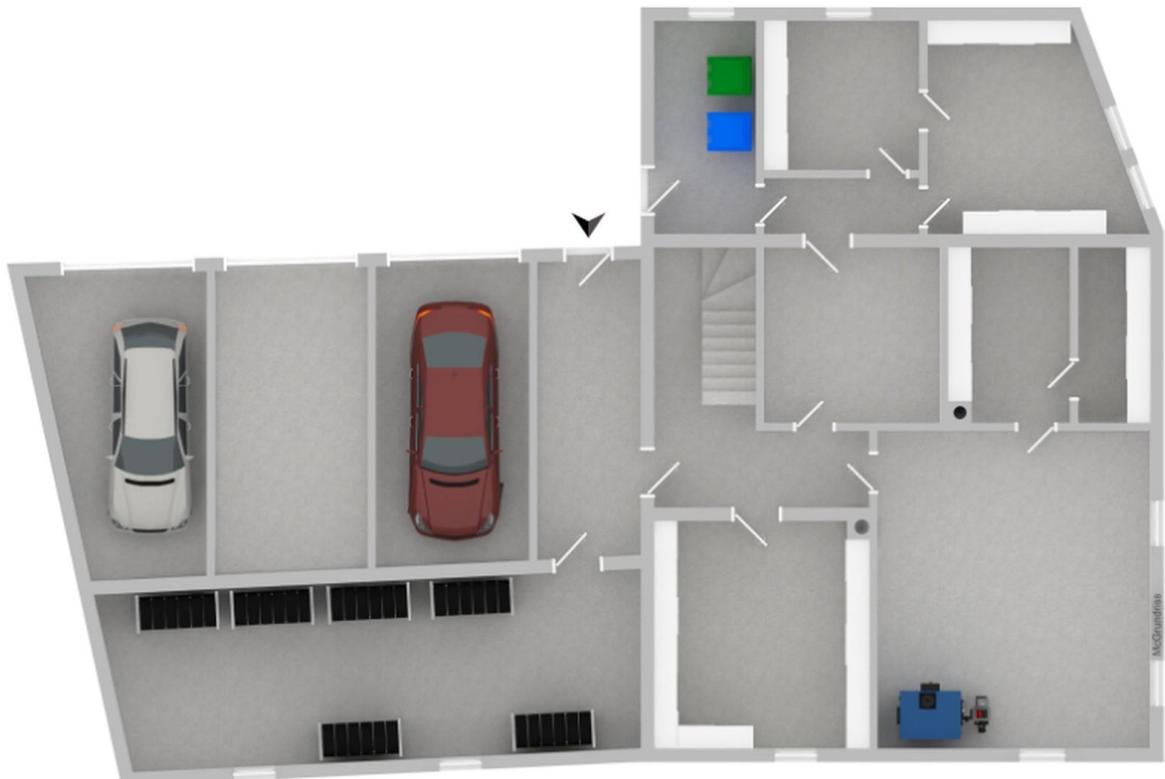


Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



Grundriss Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 06.Oct.2033

12341598

Registriernummer BW-2023-004751053

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | |  |
| Adresse | Hechinger Str. 109, 72461 Albstadt | | |
| Gebäudeteil | Gesamtgebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1950 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2023 | | |
| Anzahl Wohnungen | 3 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 359 m ² | <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (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 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-cornelsen.de

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

06.10.2023

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 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

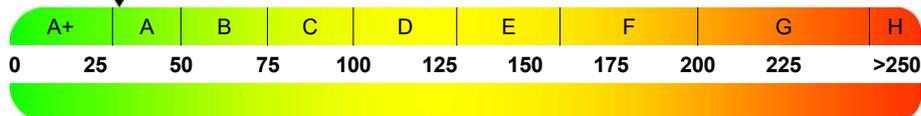
Energiebedarf

Endenergiebedarf

32 kWh/(m²a)



17.69 kg/(m²a)
CO₂ Treibhausgas
Emissionen



Primärenergiebedarf

57 kWh/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **56.87** kWh/(m² a) Anforderungswert **92.2** kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert **0.32** W/(m² K) Anforderungswert **0.39** W/(m² K)

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]

32 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des §10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

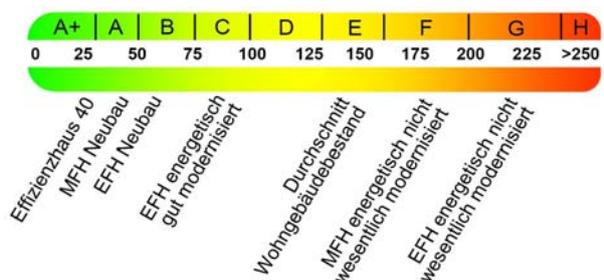
| Art | Deckungsanteil | Anteil Pflichterfüllung | % |
|-----|----------------|-------------------------|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um % unterschritten.
Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

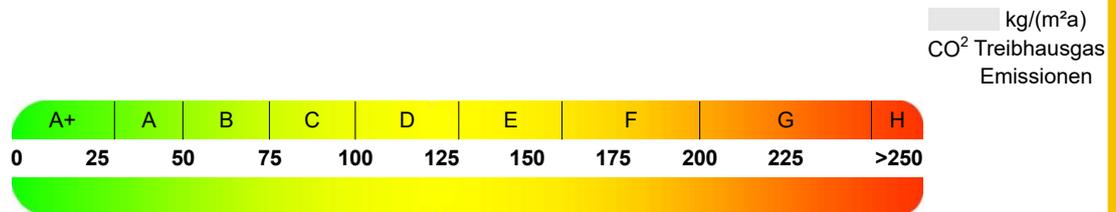
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauch



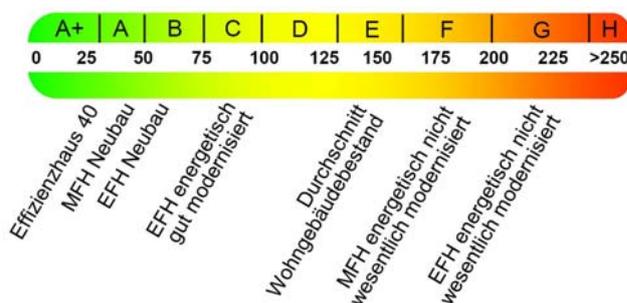
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär- energie- faktor- | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima- faktor |
|----------|-----|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von | bis | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

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 8. August 2020

Erläuterungen

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 Wärmegewinne 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

nause

nt Substantiv
wo die Liebe wohnt,
leben beginnt,
Erinnerungen und Träume
geboren werden,
getanzt und gelacht wird und
Freunde immer willkommen sind

Für Kapitalanleger oder Eigennutzer:
Hochwertig renovierte 3-Zimmer
Eigentumswohnung im freistehenden
Dreifamilienhaus mit viel Platz und einer
Einzelgarage
Hechinger Straße 109, 72461 Albstadt

OBJEKTDATEN

Grundstücksgröße: 513 m²

Immobilientyp: Freistehendes Dreifamilienhaus

Bezugsfrei ab: sofort

UG, EG, OG, DG

DG: Wohnung mit Terrasse und Garage

Wohn- und Nutzfläche: 92 m²

KOSTEN

Kaufpreis 199.000 €

Provisionsfrei für Käufer

BAUSUBSTANZ & ENERGIE

Objektzustand: Hochwertig renoviertes MFH

Baujahr: Renovierung 2023, gebaut 1958

Energieverbrauch: 32 kWh/(m²·a)

Energieklasse: A

Heizungsart: Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix



OBJEKTDESCHEIBUNG

Das renovierte, freistehende Dreifamilienhaus befindet sich, auf einem schönen, rund 513 m² großen Grundstück in ruhiger und doch zentraler Lage von Albstadt (Talfingen). Das Gebäude wurde im Jahr 1950 errichtet und zuletzt im Jahr 2022/23 sehr hochwertig renoviert.

Die Wohnfläche von ca. 315 m² teilt sich auf insgesamt 3 Wohnungen auf. Aufgrund der tollen und vielseitig nutzbaren Aufteilung der Wohnungen eignet sich dieses Haus sowohl für große Familien, als auch kleine Familien oder Paare bestens.

In der Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 64 m² und einer Nutzfläche von 28 m² befinden sich eine Küche, sowie vier weitere, helles Zimmer, welche sowohl als Wohn-/Esszimmer, Kinder- bzw.

Arbeitszimmer, sowie auch als Schlafzimmer verwendet werden können und ein Badezimmer, das mit einer Dusche, einem WC und einem zeitlosen Waschtisch ausgestattet ist. Des Weiteren ein separates Gäste-WC.

Im Untergeschoss befinden sich der zur Wohnung gehörende Kellerraum sowie weiter großzügige Kellerräume für Fahrräder, den Müll, Waschmaschinen, sowie die Einzel-Garagen.

Die Wohnung wurde nach der Renovierung extra noch nicht neu vermietet. Dadurch hat der neue Eigentümer alle Optionen offen,

- selber Einziehen für Eigennutzer
- Vermietung durch den zukünftigen Besitzer
- Vermietung durch uns mit einer garantierten monatlichen Nettomiete von 12 €/m²

ZIMMERAUFTEILUNG

DG:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer,
- Arbeitszimmer
- Essen/ Wohnen
- Küche
- Bad mit Dusche und WC
- Gäste WC
- Flur

ZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis Wohnung: 189.000 €

Kaufpreis Garage: 10.000 €

Keine Käuferprovision

Bewirtschaftungskosten der Wohnung

Grundsteuer: 40,00 € (jährlich)

Wasser- und Abwasser: ca. 30,00 € (monatlich)

Strom: ca. 40,00 € (monatlich)

Abfallgebühren: ca. 15,00 € (jährlich)

Wohngebäudeversicherung: 130,00 € (jährlich)



LAGE

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in einer zentralen Lage von Albstadt (Talfingen). Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Edeka, ein Netto Marken-Discount sowie mehrere Bäckereien sind fußläufig zu erreichen. Eine Grund- & weiterführende Schule können mit dem Fahrrad oder Auto erreicht werden. Mehrere Restaurants, Sportanlagen, aber auch Spielplätze sind ebenfalls in dem Stadtteil ansässig und bieten viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Die nahegelegene Haltestelle des Bahnhofs stellt zudem eine tolle und direkte Anbindung an den Fernverkehr und somit die umliegenden Städte dar. Einige Bushaltestellen sind im fußläufigen Umfeld der Immobilie zu finden und bieten eine gute Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.



MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

- Badezimmer (2023)
- Böden und Wände (2023)
- Neue Heizungsanlage (Wärmepumpe) (2023)
- Voll-Wärmedämmung (2023)
- Elektrik (2023)
- Innentüren (2023)

HIGHLIGHTS ALLGEMEIN

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Helle und freundliche Räume
- Moderner hochwertiger Designboden in Flur, Schlaf- und Wohnräumen
- Badezimmer mit Dusche
- Separates Gäste WC



Impressionen



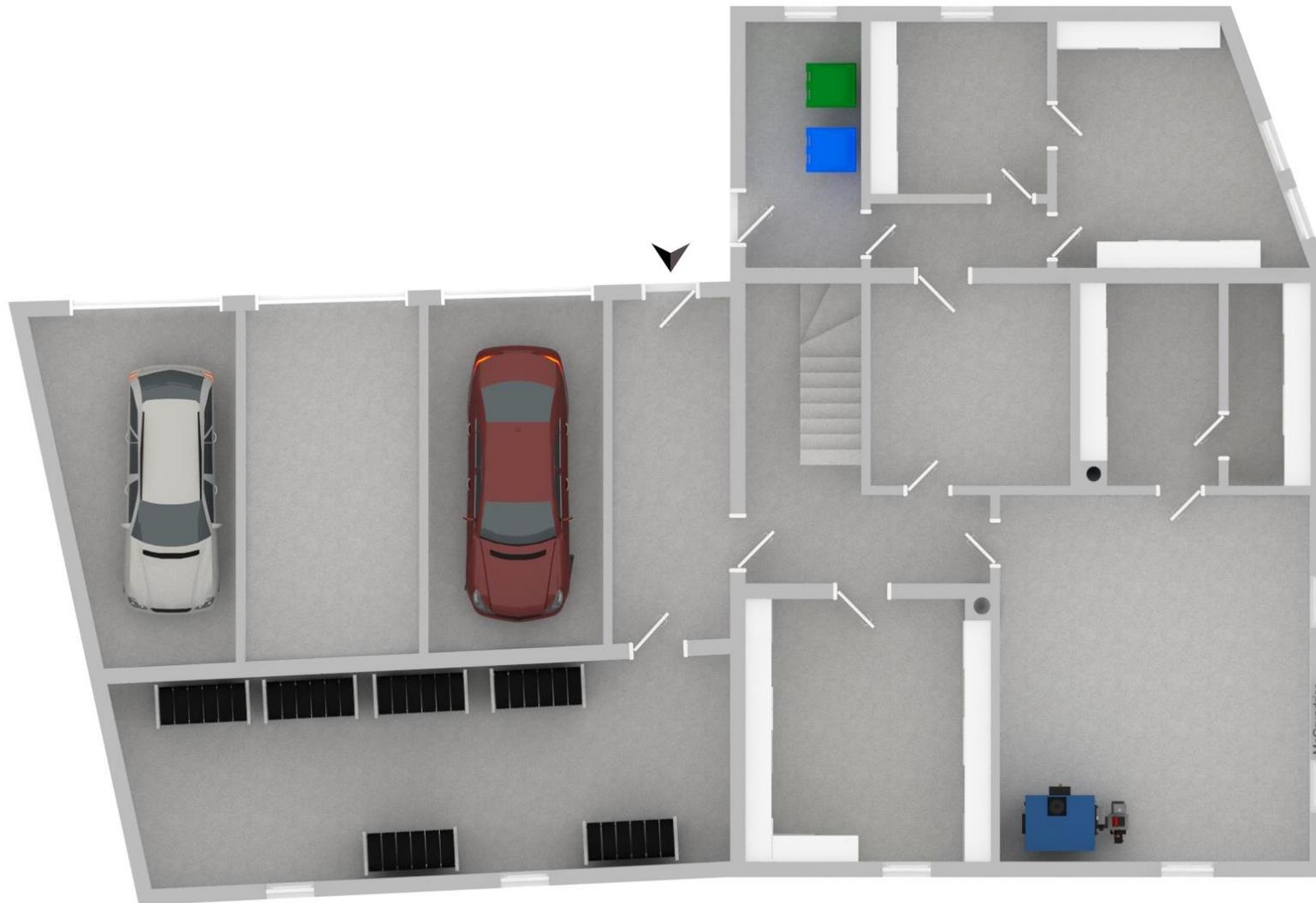
Impressionen



Impressionen



Grundriss UG



Grundriss DG



Unterlagenübersicht

- Energieausweis
- Wohn- & Nutzflächenberechnung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Lageplan mit Gebäude
- Baubeschreibung
- Aktueller Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Gebäudeversicherungsnachweis
- Fotos



Impressum

newliving eG
Bergheimer Str. 131
69115 Heidelberg

Genossenschaftsregister: 700111
Registergericht: Amtsgericht
Mannheim
Vertreten durch:
Benjamin Bulander (Vorstand)
Steuernummer 32080/02002