

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bretten

### 4 - Zimmerwohnung Küche Bad Gäste-WC und Wintergarten



Objekt-Nr. **OM-262963**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.160 € + NK**

75015 Bretten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Heizkosten	240 €	Heizung	Sonstiges
Summe Nebenkosten	390 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus in einer Sackgasse gelegen absolut ruhig. Vermietet wird die Hauptwohnung mit großem Garten der zur alleinigen Nutzung und natürlich Pflege zur Verfügung steht. Eine Einbauküche gehört ebenfalls zur Wohnung. Neben dem großzügigen Wintergarten steht auch eine große überdachte Terrasse zur Verfügung. Eventuel könnte noch eine Einliegerwohnung möbliert dazu gemietet werden. Geheizt wird mit neuen Elktionachtspeicheröfen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Gelegen in einem reinen Wohngebiet, kein Durchgangsverkehr. Grundstücksgröße ca. 679 qm. Das Haus befindet sich in einem Stadtteil von Bretten mit eigenem S-Bahnanschluss.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich Kaminofen

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohn - Essbereich

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

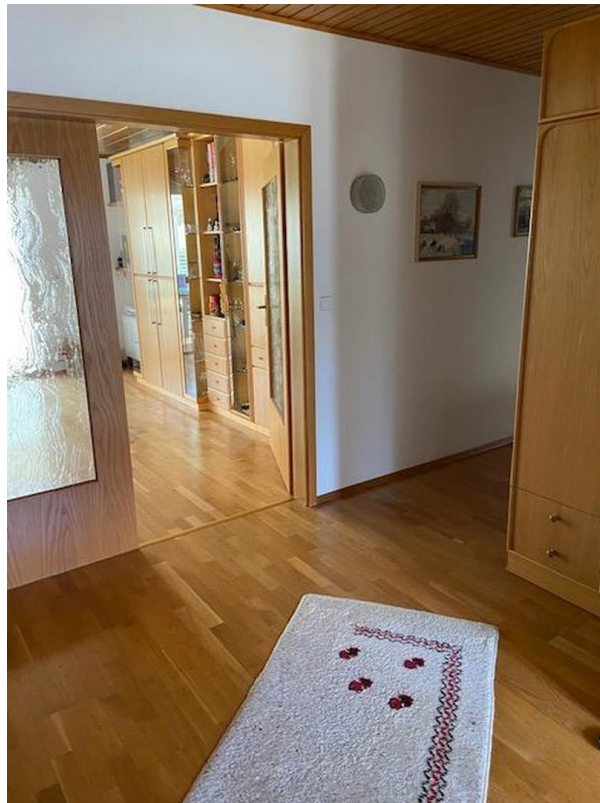


Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



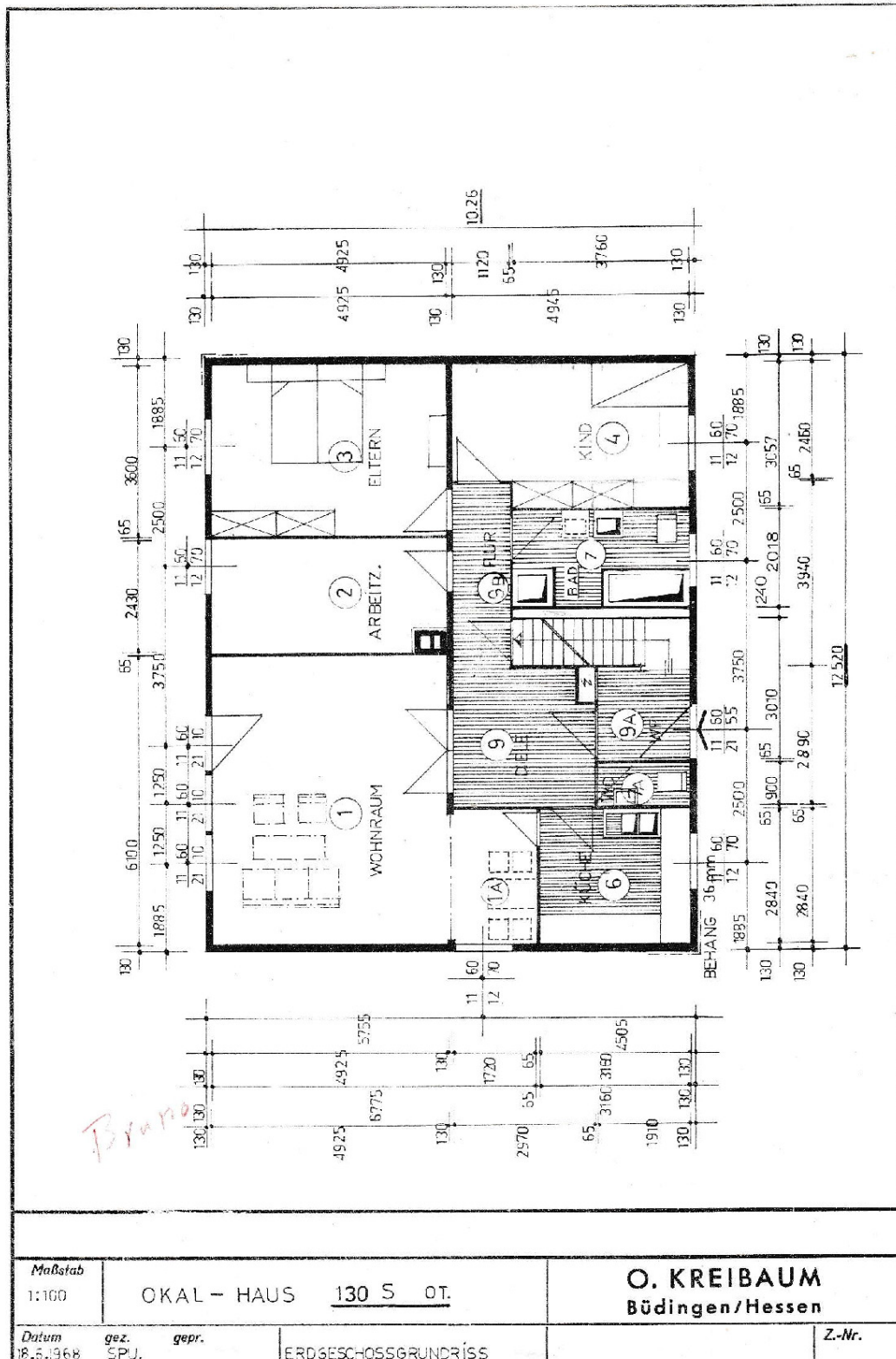
Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Datenblatt Energieausweis

## Datenblatt Energieausweis

Ausweis ID: 12337497

### Gebäudedaten

Adresse: Lärchenstrasse 7, 75015 Bretten

Neubau  Vermietung/Verkauf  Modernisierung  Sonstiges

Baujahr Gebäude:	1972	Dachgeschoss:	dbh
Baujahr Heizung:	1972	beheizter Keller:	Ja
Wohnfläche:	DIN Wohnfläche innen 212 m <sup>2</sup>	Wohnungen:	2
Lüftungskonzept:	Fensterlüftung	Anlage zur Kühlung:	Nein
Gebäudetyp:	Freistehendes Zweifamilienhaus	Leerstand:	0 %

### Heizverbrauch

Strommix

Von: 11.2019	Bis: 10.2020	6789	kWh
Von: 11.2020	Bis: 10.2021	8473	kWh
Von: 11.2021	Bis: 10.2022	8544	kWh

### Heizverbrauch (Heizwert)

Strommix

Von: 11.2019	Bis: 10.2020	6789	kWh
Von: 11.2020	Bis: 10.2021	8473	kWh
Von: 11.2021	Bis: 10.2022	8544	kWh

Warmwasseranteil: 18 %

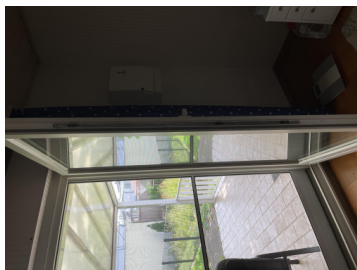
## Modernisierungsstand

### Heizungsanlage



- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Zentral/Etage                | <input type="checkbox"/> Solarsystem für Warmwasser | <input checked="" type="checkbox"/> Warmwasserrohre gedämmt |
| <input checked="" type="checkbox"/> Einzelöfen        | <input type="checkbox"/> Wärmepumpe                 | <input type="checkbox"/> Heizungsrohre gedämmt              |
| <input type="checkbox"/> Standardkessel               | <input type="checkbox"/> Brennwertkessel/Therme     | <input type="checkbox"/> Raumtemperaturregler               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Durchlauferhitzer | <input type="checkbox"/> Niedertemperaturkessel     | <input type="checkbox"/> Zirkulation                        |

### Fenster/Dachfenster/Türen



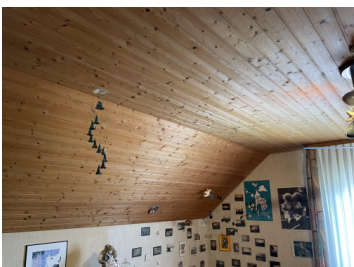
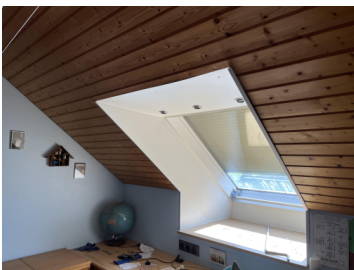


- Einfachglas
- Doppelverglasung
- Isolierverglasung

- Dreifachglas
- Alle Fenster dicht
- Fenster teilweise undicht

- Türen teilweise undicht
- Alle Türen dicht
- Rolladenkästen gedämmt

## Wärmedämmung



- Kelleraußenwand gedämmt

- Dachgeschoss gedämmt

Kellerdecke gedämmt

Oberste Geschossdecke gedämmt

Außenwand gedämmt

Oberste Geschossdecke min. 12cm gedämmt

Die Angaben sind richtig und entsprechen dem aktuellen Stand.

Ich habe die AGB gelesen und akzeptiert.

Die Angaben auf diesem Datenblatt wurden uns übermittelt und werden zur Berechnung und Ausstellung des Ausweises herangezogen.