ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für provisionsfreie Immobilien

Exposé

Dachgeschosswohnung in Weingarten

Helle grosszügige DG-Wohnung in Weingarten mit sehr guten Energiwerten. Zentral mit Basilikablick.

Objekt-Nr. OM-272095

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Berthold Herzogenrath
Telefon: 0751 5576070
Mobil: 0171 4781346

Karlstr. 2-4
88250 Weingarten
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	120,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Objektbeschreibung

Diese Wohnung im Dachgeschoss eines Wohn- und Geschäfthauses liegt ganz zentral in Weingartens Fußgängerzone direkt neben dem Rathaus. Das Haus ist mit einer eigenen Tiefgarage ausgestattet, die gut anzufahren ist. Es gibt einen kleineren Balkon mit Blick auf das Rathaus, Martinsberg und die Basilika sowie einen großen Westbalkon mit freien Fernblick und viel Sonne am Nachmittag und Abend. Die Wohnung hat eine Grundfläche von ca. 120 qm (105 qm nach DIN) und ist offen und großzügig geschnitten. Es gäbe zusätzlich die Möglichkeit, den Wintergarten, die Küche sowie das Wohnzimmer als einzelne Räume abzutrennen.

Die Einbauküche ist schon etwas älter aber noch durchaus ansehnlich. Die solide Schreinerarbeit bietet viel Platz für Küchenutensilien und Vorräte.

Unter den Dachschrägen wurden - ebenfalls vom Schreiner - individuell angefertigte Regale und Schränke mit Schiebetüren eingebaut, die viel Stauraum bieten. Über der Wohnung liegt noch ein dazugehöriger Dachboden über den man über eine Einschubtreppe gelangt. Er besitzt eine Fläche von ca. 30 qm. Es gibt ein großes Fenster in Richtung Süden -

Nutzung als Zusatzschlafraum und/oder Abstellfläche.

Das Wohnzimmer hat einen hochwertigen Kamin mit hochschiebbarer Glasscheibe und Umluftanwärmung.

In der bereits erwähnten Tiefgarage, welche durch ein stabiles Gitterrolltor mit Funkfernbedienung gesichert ist, befindet sich der zugehörige Parkplatz. Hier wurde kürzlich eine eine zur Wohnung gehörende hochwertige, und genehmigte 22-KW Schnellladestation installiert. Die Tiefgarage selbst wurde bereits saniert und mit einer flüssigkeitsdichten Bodenbeschichtung versehen.

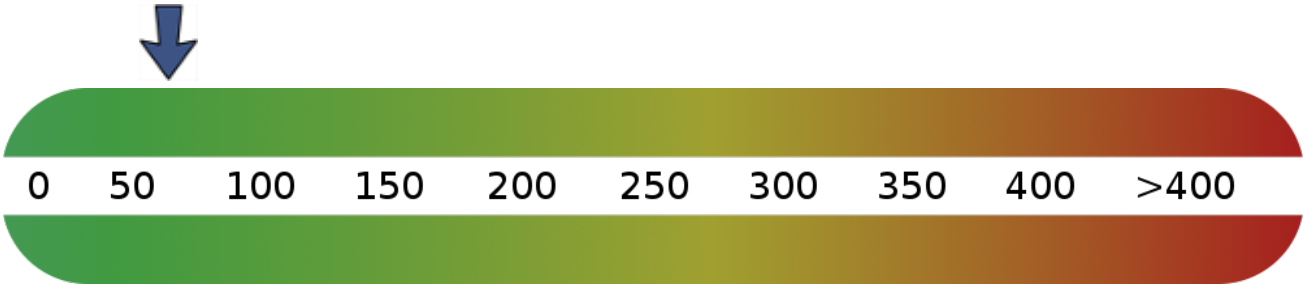
Der zugehörige fest ummauerte Kellerraum mit Lüftungsfenster hat seinen Ausgang direkt zu diesem Stellplatz.

Verkauf ausschliesslich von privat an privat.

Bitte keinerlei Makleranfragen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	66,30 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

Blick von gegenüber

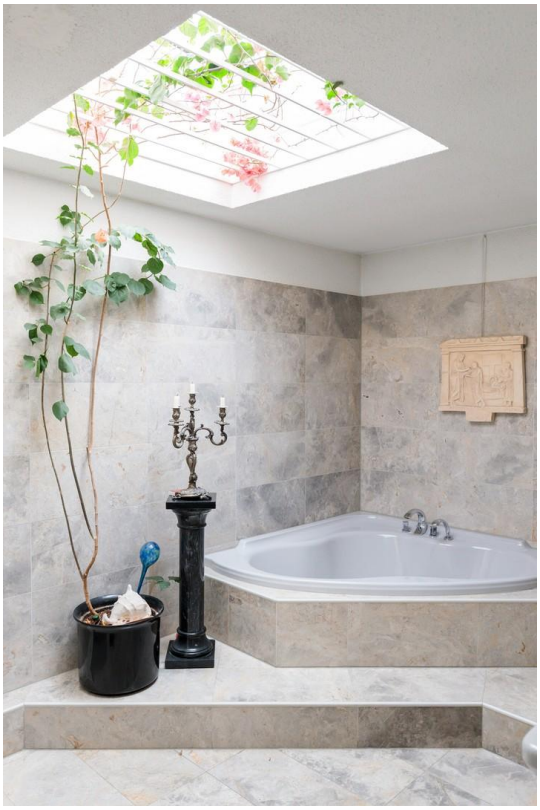
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Immer sichtbar: die Basilika

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie



Bad mit Naturmarmor

Exposé - Galerie

Arbeits-/Kinderzimmer

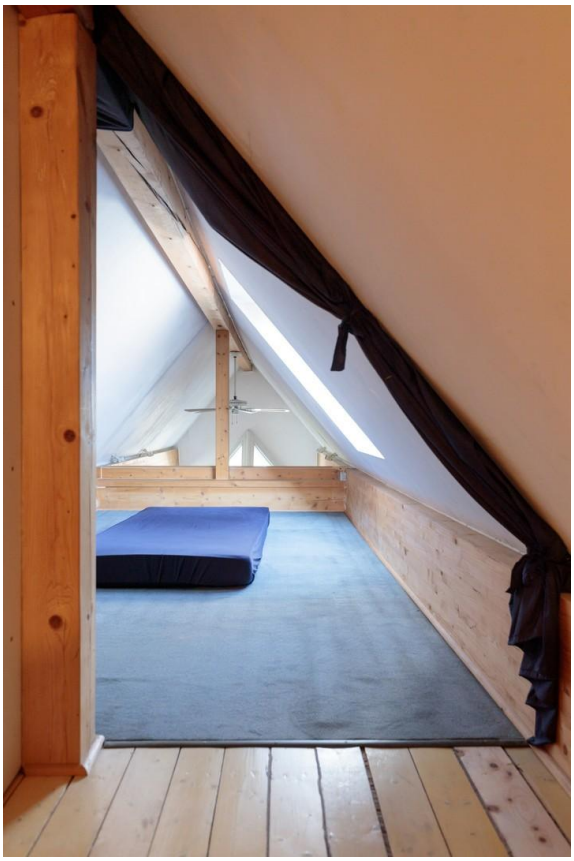
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Blick vom Balkon

Exposé - Galerie

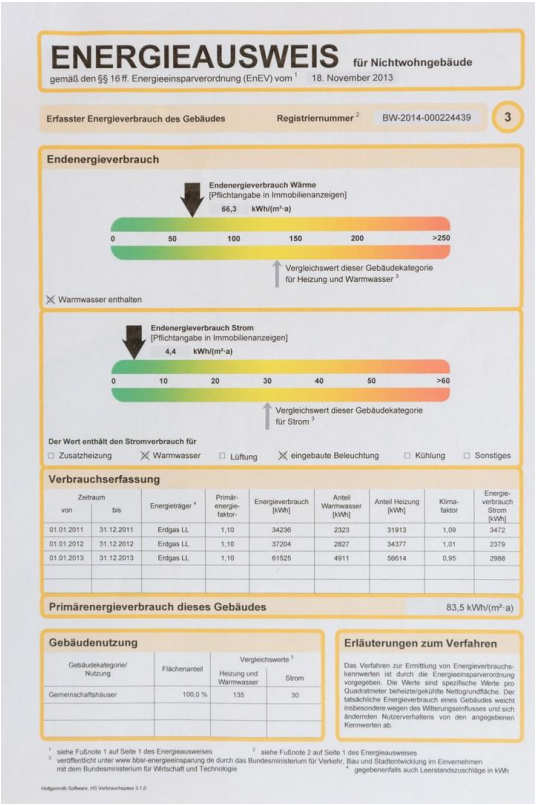
Blick vom Balkon



Dachboden über der WHG

Exposé - Galerie

Tiefgaragenplatz mit E-Lades.



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer [2] BW-2014-000224439 — 3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 66,3 kWh/(m²·a)

0 — 50 — 100 — 150 — 200 — >250

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser [3]

☒ Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 4,4 kWh/(m²·a)

0 — 10 — 20 — 30 — 40 — 50 — >60

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom [3]

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [4]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2011	31.12.2011	Erdgas LL	1,10	34236	2323	31913	1,09	3472
01.01.2012	31.12.2012	Erdgas LL	1,10	37204	2827	34377	1,01	2379
01.01.2013	31.12.2013	Erdgas LL	1,10	61525	4911	56614	0,95	2988

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 83,5 kWh/(m² a)

Gebäudenutzung

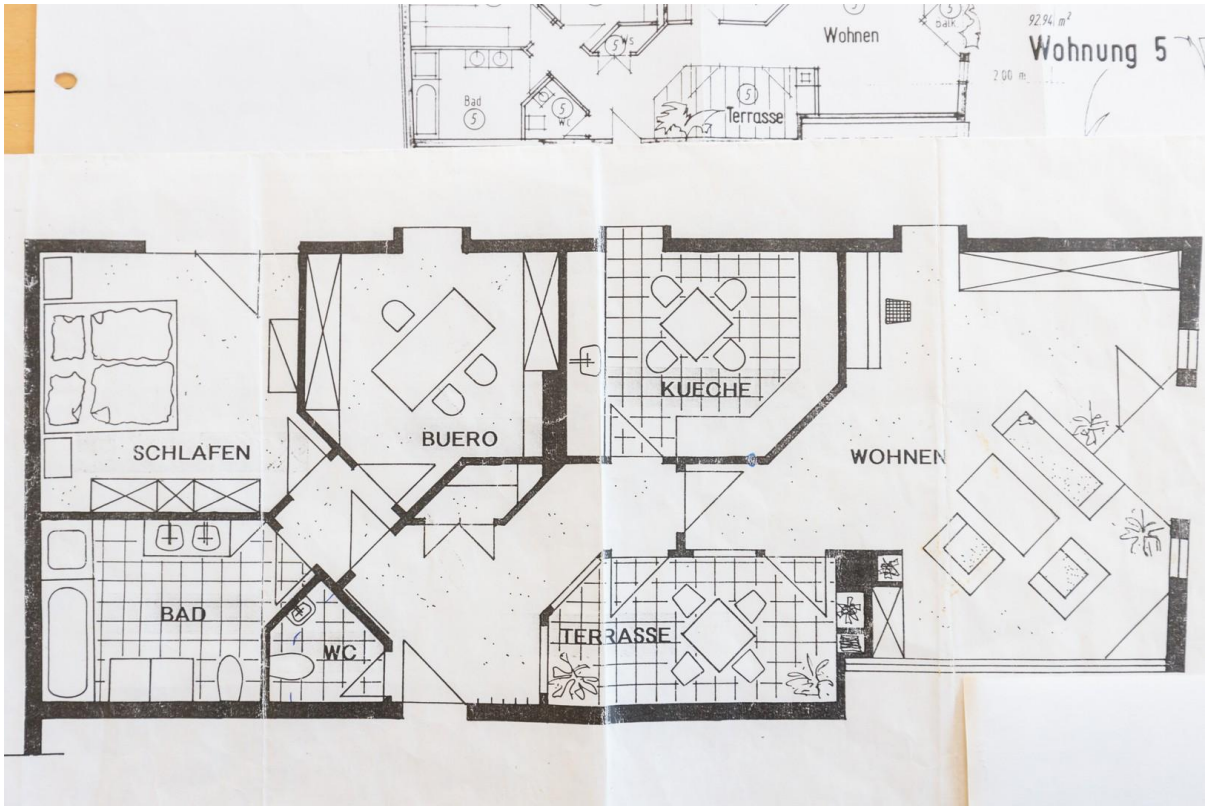
Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte [5] Heizung und Warmwasser	Vergleichswerte [5] Strom
Gemeinschaftshäuser	100,0 %	135	30

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
[5] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.1.0

Exposé - Galerie

Exposé - Grundrisse