

# Exposé

**Maisonette in Loßburg - Wittendorf**

**Freiraum - Sonnige Maisonettewohnung mit Fernsicht**



Objekt-Nr. OM-280771

**Maisonette**

Vermietung: **1.120 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Maier

72290 Loßburg - Wittendorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	80 €	Badezimmer	1
Heizkosten	150 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	230 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.360 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnung in einem Bauernhausensemble. Großer Balkon mit Fernsicht über die Dächer von Wittendorf hinweg.

Umbau eines Bauernhauses durch einen Handwerksmeister. Die Wohnung ist komplett neu in der ehemaligen Scheune entstanden. Ökologische Bauweise, Holzfaserdämmung mit Mineralputz, viel unbehandeltes Holz. Neues Tageslichtbad mit Badewanne und Walk-In Dusche.

Einbauküche mit Kochinsel. Fenster mit Wärmeschutzverglasung, Vollwärmeschutz.

Heizung, Sanitär und Elektrik sind neu. Niedrige Nebenkosten durch Regenwassernutzung und kombinierte Heizung mit Pellets / BHKW / PV. Ein aktueller Energieausweis ist in Bearbeitung

Großzügiger Garten mit Obstbäumen darf (soll) genutzt werden

Historischer Gewölbekeller.

Internet bis 75 MBit über die Stadtwerke FDS möglich.

## Ausstattung

Kellerraum und Stellplatz sind inclusive.

Eine Waschmaschine kann im gemeinschaftlichen Waschraum oder im Bad aufgestellt werden.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Aufgrund der diffusionsoffenen ökologischen Materialien nicht für Raucher geeignet.

Die Wohnung ist für Hunde nicht ideal.

Es eine Selbstauktionskunst ist erwünscht.

## Lage

Oben am Hang gelegen, freie Fernsicht über die Dächer von Wittendorf hinweg.

Ruhige Ortsrandlage. Ein großer Spielplatz (Linde) ist fußläufig über den Garten erreichbar.

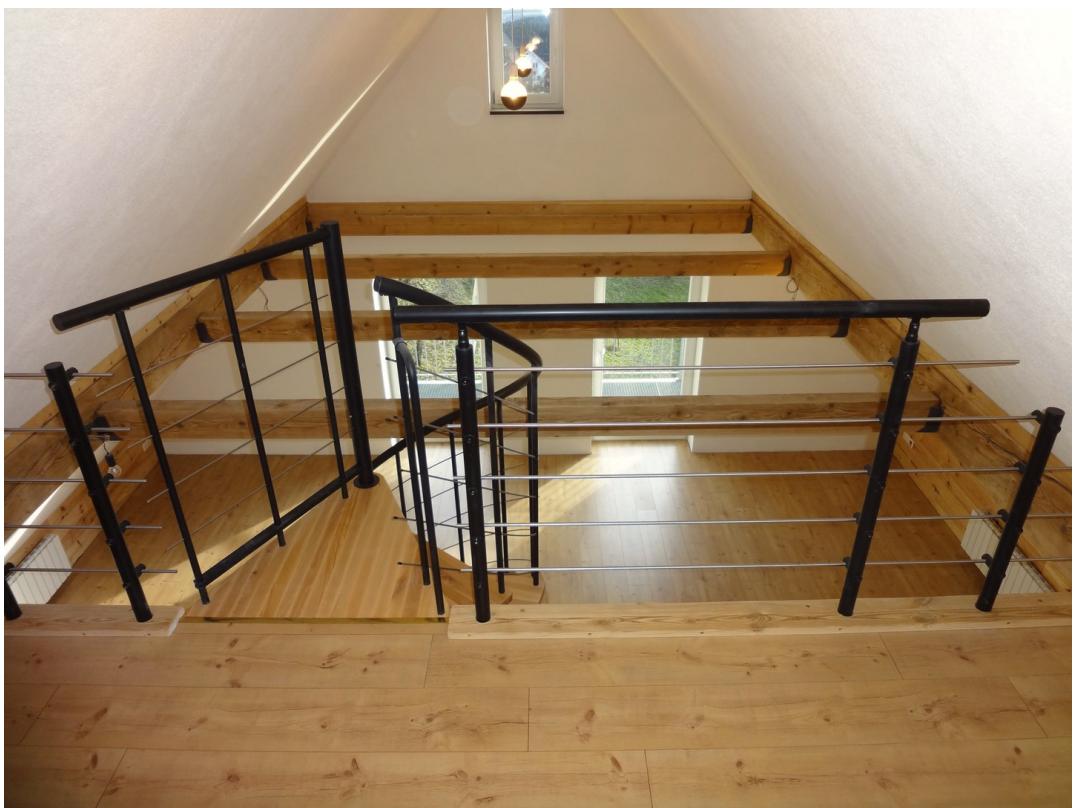
### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Wohnzimmer von Galerie aus

# Exposé - Galerie



Galerie zum Zimmer DG



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad Walk-In Dusche

# Exposé - Galerie



Bad



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie



Aussicht nach Süden



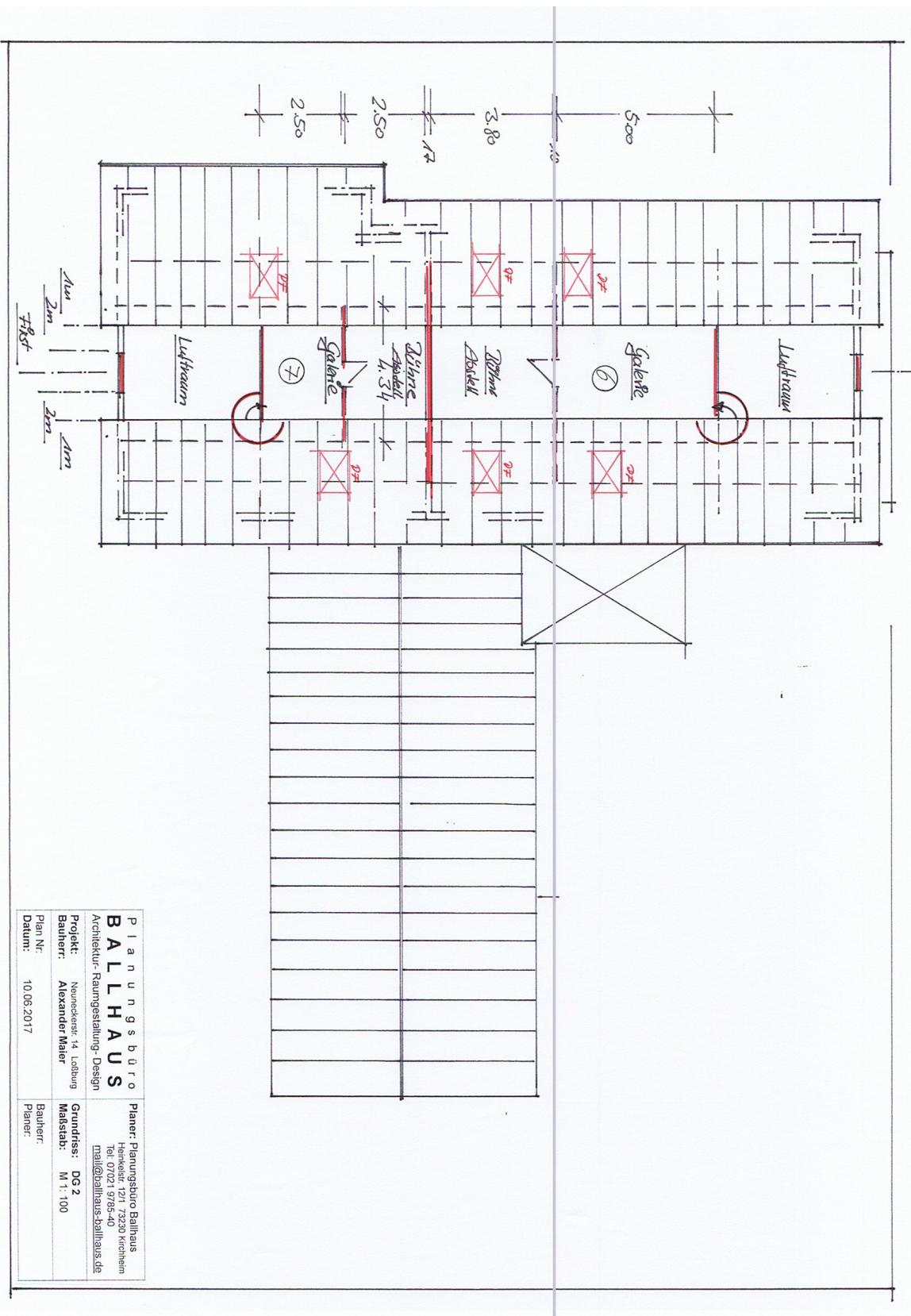
Obstbaumwiese

# Exposé - Galerie

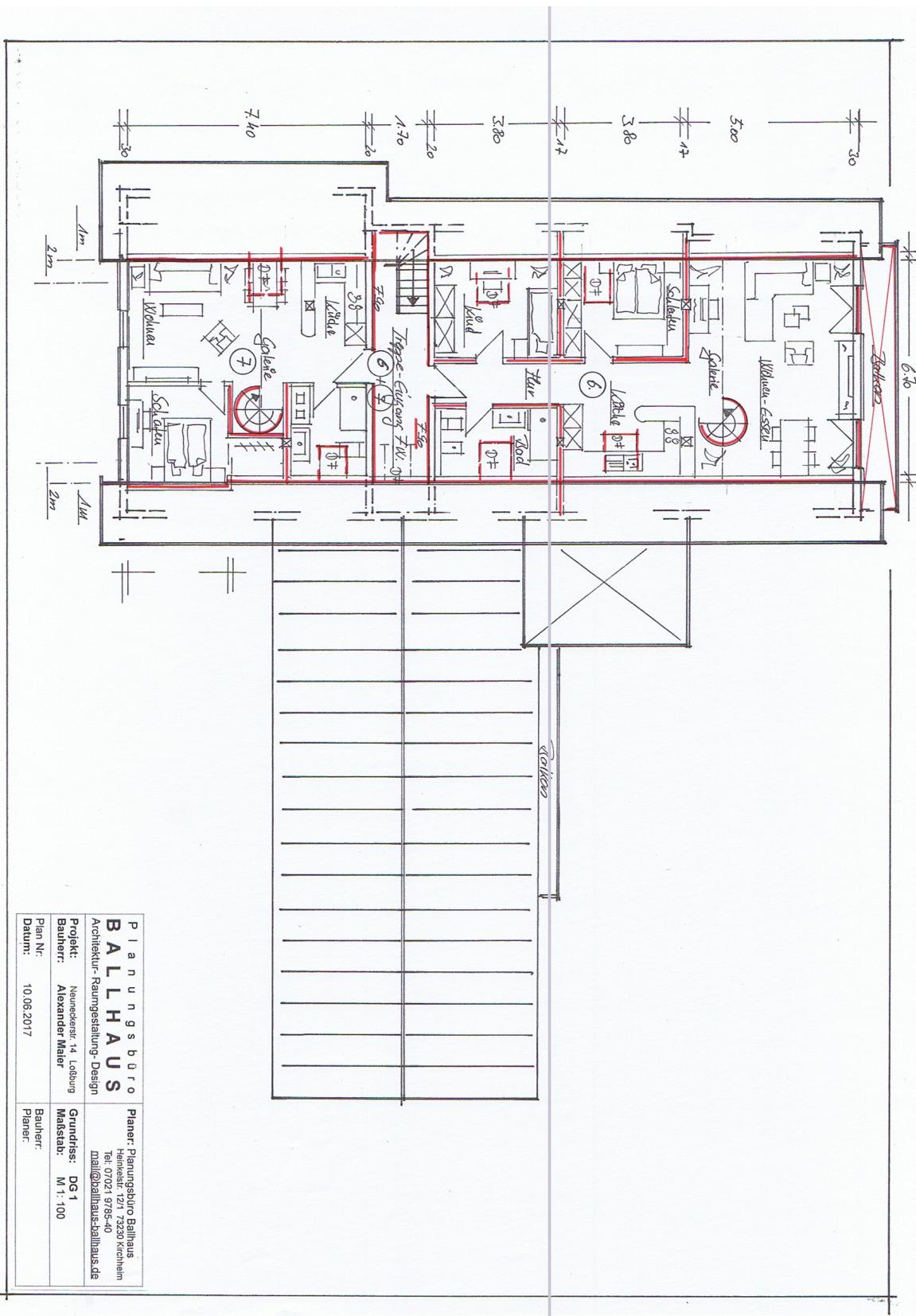


Aussicht nach Westen

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

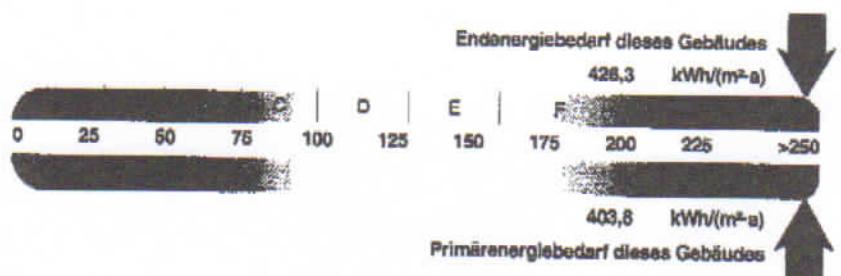
Gültig bis: 12.07.2026

Aushang

## Gebäude

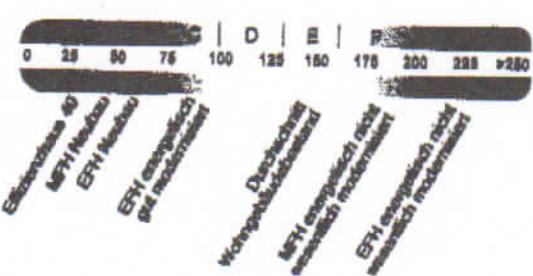
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus mit Ökonomieanbau		
Adresse	Neunecker Straße 14, 72290 Loßburg-Wittendorf		
Gebäudeteil	Wohngebäude mit Ökonomieanbau		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1850 Umbau 1970		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1988 Niedertemperatur-Stückholzkesselskombination		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudeflächne (A <sub>N</sub> )	145,4 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl EL, Stückholz		
Eneuerbare Energien	Art: Biomasseheizkessel	Verwendung: 10%	

## Energiebedarf



## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

## Vergleichswerte Endenergie



EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Aussteller:

Matthias Maier  
Schornsteinfegermeister  
Auf der Egart 9  
72290 Loßburg



13.07.2016

Schornsteinfegermeister  
Gebäudeenergiemanager  
Matthias Maier  
Auf der Egart 9  
72290 Loßburg  
Tel. 07146-955 6767  
Fax 07146-955 6766  
Mobil 0172-767 05 03

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Für die Angabe des tatsächlichen Energieverbrauchs ist die Anwendung der EnEV verpflichtend.

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV

Holzgewinn Software, Energieträger Profiler 3D PLUS 8.2.16