

Exposé

Wohnung in Mannheim

PROVISIONSFREI! 3,5 Z. Wohnung 78m²



Objekt-Nr. OM-389468

Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:
S. Neufeld

68309 Mannheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	470 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten 9-Parteien-Hauses in ruhiger Lage der Mannheimer Vogelstang. Mit ihren ca. 78 m² bietet sie eine ideale Kombination aus komfortabler Raumaufteilung, angenehmer Helligkeit und guter Infrastruktur – perfekt für Paare, kleine Familien oder als erste eigene Immobilie.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zur südlich ausgerichteten Loggia, die einen schönen Blick ins Grüne bietet. Ein separater Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die funktionale Küche, das Bad mit Badewanne sowie eine praktische Abstellkammer runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung wird zur Zeit renoviert. Die Wände in der Küche wurden bereits neu gespachtelt, die Decke mit Airless weiß gespritzt und neuer Classen Designe Bodenbelag verklebt. Es werden noch neue Classen Designe Wand- und Bodenbeläge im Bad verlegt, sowie komplett neuer Laminat in den restlichen Zimmern verlegt. Nach Umsetzung dieser Arbeiten erfolgt eine Preiserhöhung!

Ausstattung

Ausstattung im Überblick

3,5 Zimmer, ca. 78 m² Wohnfläche

3. Obergeschoss in einem 9-Parteien-Haus

Südbalkon / Loggia mit Grünblick

Separater Essbereich mit großem Fenster

Badezimmer mit Badewanne und Lüftung

Abstellkammer innerhalb der Wohnung

Eigenes Kellerabteil

Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Hausmeisterservice

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Wichtige Hinweise:

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Erbpachtvertrag gültig bis 14.10.2069

Erbpacht beträgt ca. 800 €/Jahr oder NUR ca. 68 €/Monat, diese sind bereits im Wohngeld von 470 €/Monat enthalten.

Die Wohnungseigentümer Gemeinschaft hat beschlossen eine Dachsanierung inkl. Installation einer 60 kWp PV Anlage auf dem Dach durchzuführen. Die Nutzung des erzeugten Stroms soll zuerst den Eigenverbrauch decken und der Überschuss in das Öffentliche Netz eingespeist werden. Somit ergeben sich in Zukunft sehr geringe Stromkosten pro Jahr in dieser Wohnung.

Lage

Die Vogelstang ist bekannt für ihre gute Mischung aus ruhigem Wohnen und hervorragender Versorgung. Schulen (Gymnasium, Realschule, Grundschule), Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV (Straßenbahn und Bus), Spielplätze und der beliebte Vogelstang-See (auch als Badensee) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wer kurze Wege und naturnahes Wohnen schätzt, ist hier genau richtig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche (VOR RENOVIERUNG)

Exposé - Galerie



Küche (RENOVIERT)



Essbereich (RENOVIERT)



Wohnzimmer (vor Renovierung)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 20,6m²



Wohnzimmer (möbliert)

Exposé - Galerie



Diele 7,6m²



Diele (vor Renovierung)



Schlafzimmer 14,3m²

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 12,5m²



Kinderzimmer (vor Renovierung)

Exposé - Galerie



Bad mit WC (vor Renovierung)

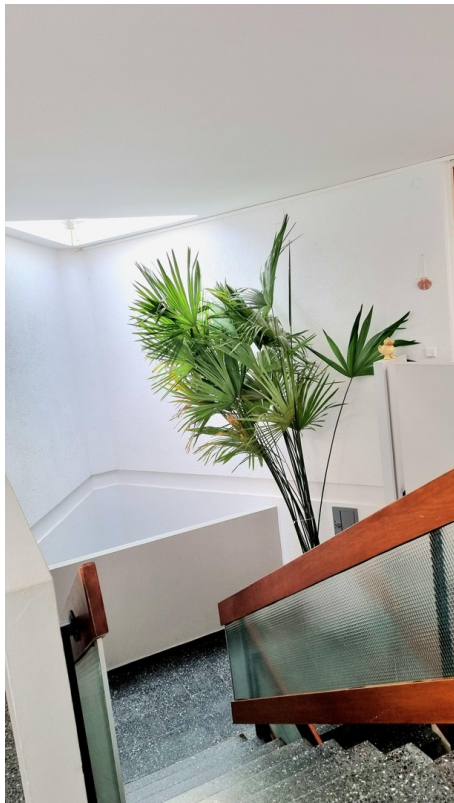


Loggia Aussicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus

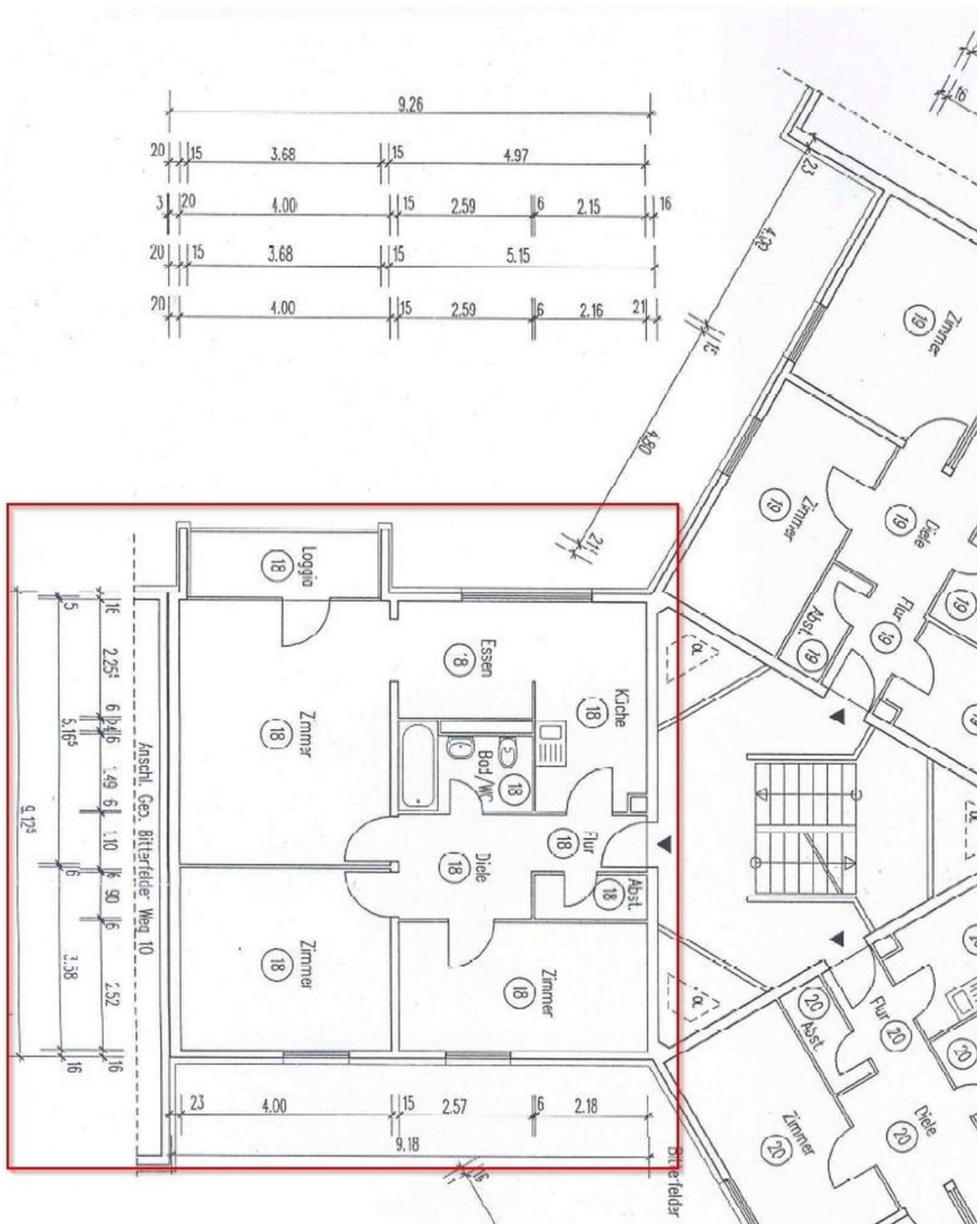


Treppenhaus



Hausansicht Südseite

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3. OG WHN № 18

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

24.03.2029

Registriernummer ²

BW-2019-002608765

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bitterfelder Weg 8-11, 68309 Mannheim		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1973		
Anzahl Wohnungen	36		
Gebäudenutzfläche (A _N)	3.639,9 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf		

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 der EnEV, 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

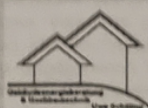
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

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:

Gebäudeenergieberatung & Hochbautechnik Uwe Schilling
Energieberater HWK
Edelweißstraße 1
13158 Berlin



25.03.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

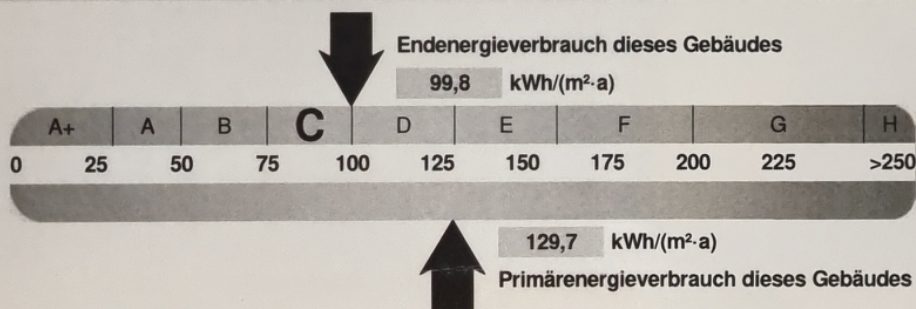
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BW-2019-002608765

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

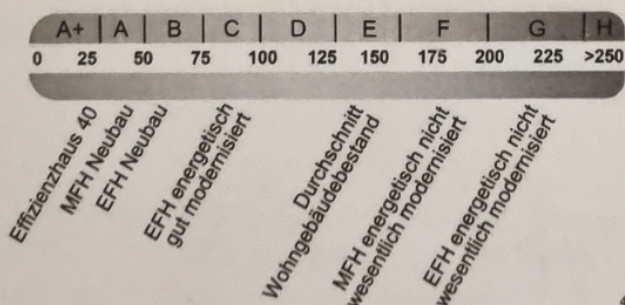
99,8 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Heizwerk, fossil	1,30	941580	188316	753264	1,20

Vergleichswerte Endenergie



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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nH}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus