

Exposé

Wohnung in Waldbronn

Neuwertige, lichtdurchflutete 4-Zimmerwohnung mit Fernblick in Waldbronn



Objekt-Nr. OM-411083

Wohnung

Verkauf: **579.000 €**

76337 Waldbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	101,66 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,25 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neuwertige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 101 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2023 in Waldbronn.

Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne, gehobene Ausstattung sowie eine großzügige Loggia mit Markise und beeindruckendem Ausblick über die Rheinebene bis hin zu den Vogesen. Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zu allen Etagen, die barrierearme Ausführung sorgt zusätzlich für hohen Wohnkomfort.

Der Grundriss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Gemeinschaftlich stehen zudem ein Kinderwagenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören zwei gut positionierte Tiefgaragenstellplätze mit Wallbox. Die Stellplätze sind verpflichtend mit der Wohnung zu erwerben und kosten jeweils 25.000 €.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme und unterstreicht den modernen Standard der Immobilie.

Ausstattung

Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen,

Malervlies an sämtlichen Wänden und Decken,

Bodentiefe Fenster für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre,

Moderne, zeitlose Fliesen in Badezimmer, Gäste-WC und Küche,

Großzügige, überdachte ca. 20 m² Loggia mit Markise,

Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten der Marken Bosch und Siemens,

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen,

Angepasste Möbelstücke, auf Wunsch übernehmbar,

Praktischer Abstellraum mit Waschmaschine und Trockner,

Hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher, begehbare Dusche,

Glasfaser- und Kabelanschluss für schnelles Internet und TV,

Netzwerk- und Kabel Dosen in jedem Zimmer,

KEBA Wallbox an den Tiefgaragenstellplätzen,

Aufzug von Tiefgarage bis zur Wohnung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird ab sofort verkauft und ist ab Herbst 2026 beziehbar/verfügbar.

(Kaufpreisreduzierung bei früherem Kauf und eingeräumtem Wohnrecht bis Herbst 2026.)

Es werden keine Maklergebühren fällig.

Lage

Die Wohnung liegt in zentraler Lage am Rand des Neubaugebiets Rück II in Waldbronn.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Rathausmarkt mit zahlreichen Geschäften, Ärzten und gastronomischen Angeboten ist bequem fußläufig erreichbar.

Waldbronn zählt dank seiner sehr guten Infrastruktur sowie der schnellen Anbindung an Karlsruhe und Ettlingen über den nahegelegenen Autobahnanschluss zu den gefragtesten Wohnlagen im Landkreis Karlsruhe.

Mehrere Bus- und Bahnverbindungen gewährleisten zudem eine komfortable und zügige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick von der Loggia

Exposé - Galerie



Blick von der Loggia



Wohn- / Esszimmer

Exposé - Galerie



Offene Küche



Offene Küche

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Abstellraum



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



WC



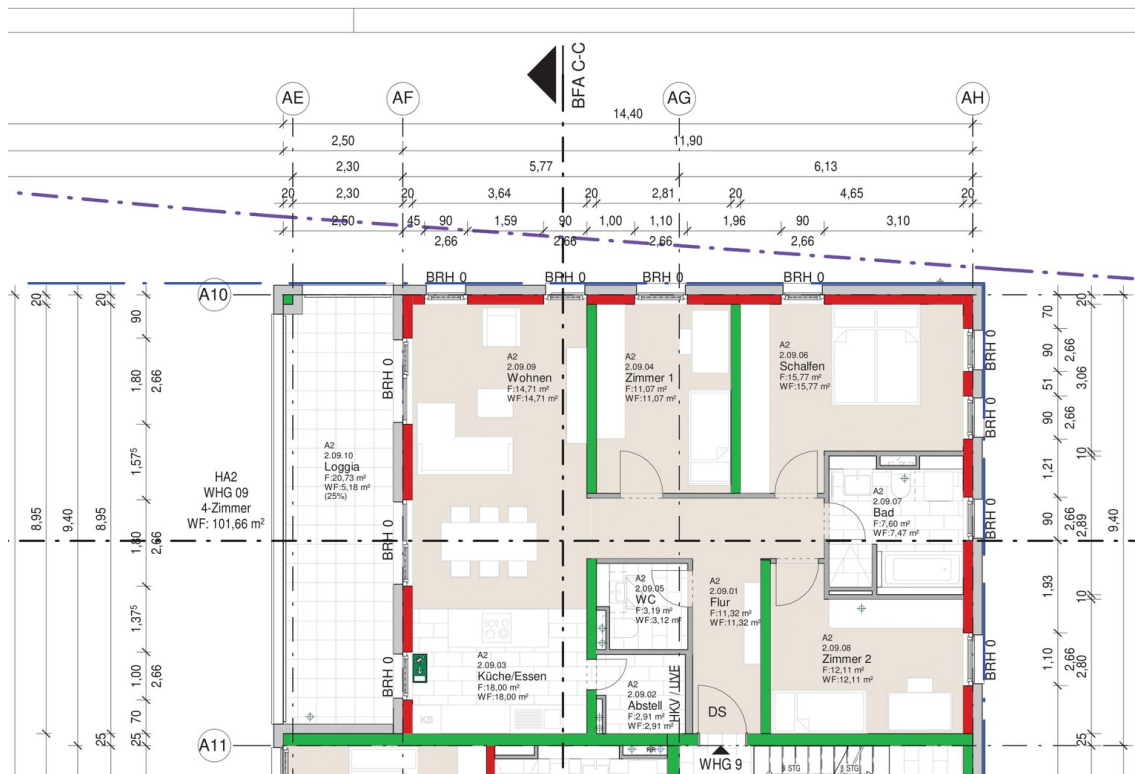
Loggia

Exposé - Galerie



Blick von der Loggia

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

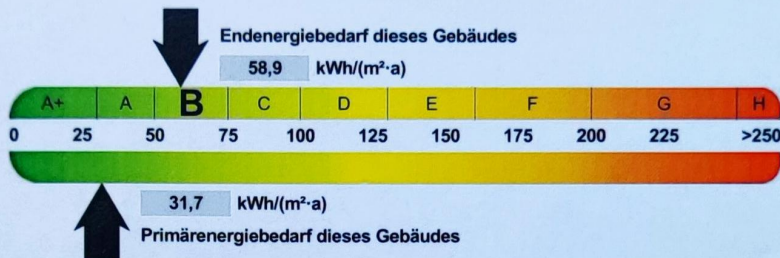
Registriernummer ²

NW-2023-004590513

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11,4 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 31,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 43,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,34 W/(m²·K) Anforderungswert 0,45 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 § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

58,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Geothermie und Umweltwärme	Deckungsanteil:	5,8 %
	Wärme aus Fernwärme		94,2 %
			%

Ersatzmaßnahmen ⁶

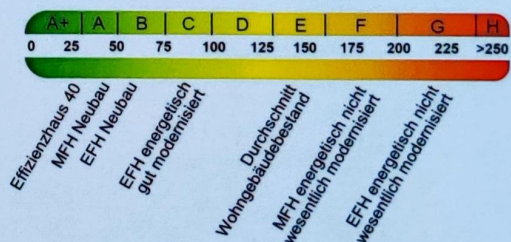
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus