

# 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 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,25 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2023 in Waldbonn.

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,

Boden tiefe Fenster für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre,

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

Großzügige, überdachte ca. 20 m<sup>2</sup> 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, begehbarer Dusche,

Glasfaser- und Kabelanschluss für schnelles Internet und TV,

Netzwerk- und Kabeldosen 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.

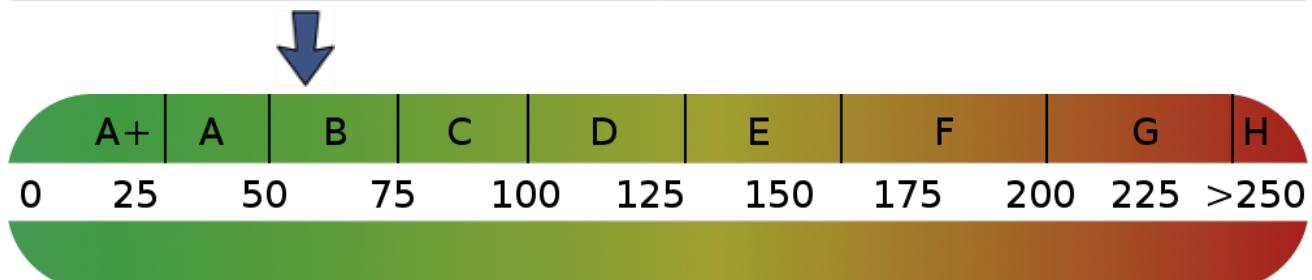
Mehrere Bus- und Bahnverbindungen gewährleisten zudem eine komfortable und zügige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
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



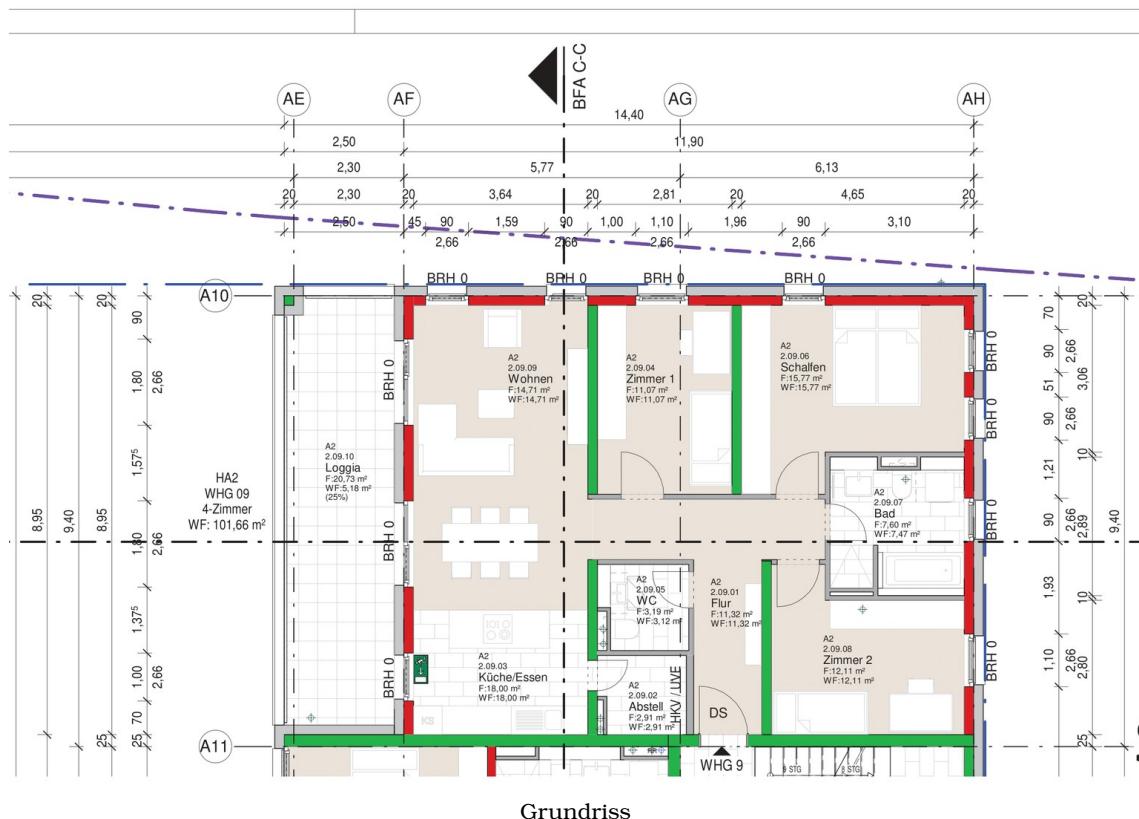
Loggia

# Exposé - Galerie



Blick von der Loggia

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

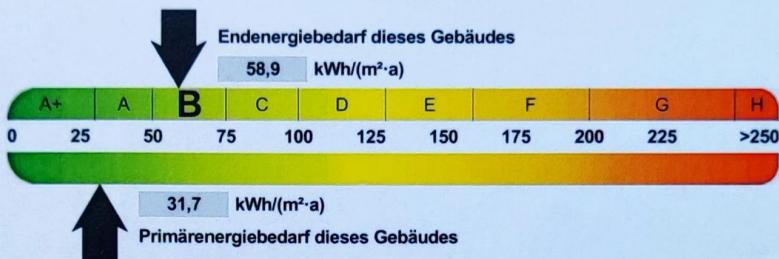
Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2023-004590513

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 11,4 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 31,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 43,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>r</sub>

Ist-Wert 0,34 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,45 W/(m<sup>2</sup>·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

58,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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 Fernwärm		94,2 %

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

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

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

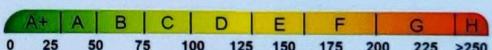
Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf:

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der  
Gebäudehülle H<sub>r</sub>:

W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnittsbestand  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus