

Exposé

Erdgeschosswohnung in Albstadt

Erdgeschosswohnung mit schöner Terrasse



Objekt-Nr. OM-418346

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Lammert

Doktor-Hermann-Bizer-Straße 30
72461 Albstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	450 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erdgeschosswohnung

Dr.-Hermann-Bizer-Straße, Nank / Lammerberg

Baujahr 1993

Wohnfläche ca. 85 m²

Zimmer 3,5

Erdgeschoss

Sehr große, überdachte Terrasse mit wunderschöner Aussicht

Garage

Abstell-/Waschraum Auf gleicher Ebene, direkt gegenüber der Wohnungstür

Energieausweis Gültig bis 2028, Effizienzklasse D

Renovierungen (2018)

Wände neu verputzt, Lichtschalter & Steckdosen erneuert, neue Türen & Zargen, neue Böden (Wohn- & Kinderzimmer), neue Einbauküche, Badezimmer komplett saniert, Terrassenüberdachung, Rollläden neu (Schlaf-, Kinderzimmer & Terrassentüren)

Helle Räume, großzügiger Grundriss, wunderschöne Aussicht, ruhige Lage

Objektbeschreibung:

Diese charmante 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in begehrter Lage am Lammerberg bietet Wohnkomfort auf ca. 85 m² – ideal für Paare oder kleine Familien, die eine ruhige und gepflegte Umgebung zu schätzen wissen.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großen, überdachten Terrasse, die einen traumhaften Ausblick über die Umgebung bietet – perfekt zum Entspannen oder für gemütliche Abende im Freien.

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 umfassend renoviert: Wände neu verputzt, Türen, Zargen, Schalter und Steckdosen modernisiert sowie neue Bodenbeläge in Wohn- und Kinderzimmern verlegt. Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer wurde ebenfalls vollständig neu gestaltet und verfügt über eine begehbarer Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC, alles in modernem Design.

Besonders praktisch ist der Abstell- und Waschraum direkt gegenüber der Wohnungstür – kurze Wege und maximaler Komfort. Eine Garage rundet das attraktive Gesamtpaket ab.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage am Lammerberg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und angenehme Nachbarschaft aus – ideal für alle, die die Ruhe des Wohnens mit guter Anbindung verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmert

Exposé - Galerie



Wohnzimmert



Flur/Eingangsbereich



Flur/Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

Energieausweis für Wohngebäude

ista

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-001741736
Registriernummer 2)



Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
124 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
137 kWh/(m²·a)

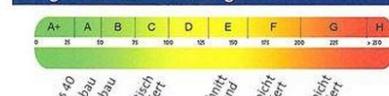
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

124 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger 3)	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	136.440	27.272	109.168	0,87

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
EffH Neubau
EffH modernisiert
Durchschnitt
Durchbaudatenbank
MFH energetisch nicht
sehrlich modernisiert
EffH energetisch nicht
sehrlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Energieausweis

500030001570

Exposé - Grundrisse

