

# Exposé

## Wohnung in Sulz a. N.

**3-Zimmer-Wohnung mit Küche in Sulz a. N., ideal für Pendler, zentral und naturverbunden**



Objekt-Nr. OM-418657

### Wohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Klassen

Paul-Schmid-Weg 4  
72172 Sulz a. N.  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Holzpellets	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	105 €	Badezimmer	1
Heizkosten	65 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	170 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss vereint modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage in Sulz am Neckar. Dank des hauseigenen Aufzugs erreichen Sie Ihr neues Zuhause bequem und barrierefrei.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich, an den sich die moderne Einbauküche nahtlos anschließt – ideal für gemeinsame Abende mit Familie oder Freunden. Die hochwertige Küche wird gegen eine monatliche Nutzungsgebühr von 68 € zur Verfügung gestellt, sodass Sie sich um keine hohen Anschaffungskosten kümmern müssen.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Ost-Balkon, auf dem Sie die Morgensonne bei einem Frühstück im Freien genießen können. Das Badezimmer bietet mit einer bodenebene Dusche zusätzlichen Komfort sowie ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

## Ausstattung

Wohnfläche: 3 helle Zimmer mit durchdachtem Grundriss.

Einbauküche: Moderne EBK (offen gestaltet) für zzgl. 68 €/Monat.

Barrierefreiheit: Aufzug im Haus und bodenebene Dusche.

Außenbereich: Schöner Balkon mit Ost-Ausrichtung.

Stellplatz: Eigener PKW-Stellplatz direkt vor der Haustür.

Stauraum: Privater Kellerraum im Untergeschoss.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine kurze Nachricht mit Informationen zu Ihrer Person (Beruf, Personenzahl, gewünschter Einzugstermin). Wir melden uns zeitnah für Besichtigungstermine bei Ihnen

## Lage

Sie wohnen in einer der besten Lagen von Sulz:

Bahnhof & ÖPNV: In ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Die Autobahn ist nur 4 Autominuten entfernt, ideal für Pendler.

Natur pur: Nur wenige Schritte zum Neckarufer und den umliegenden Wanderwegen.

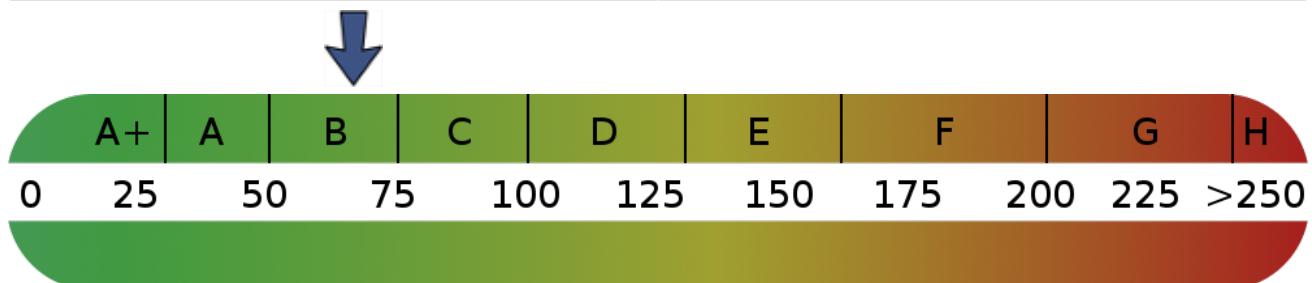
Nahversorgung: Supermärkte, Ärzte und Cafés sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar.

### Infrastruktur:

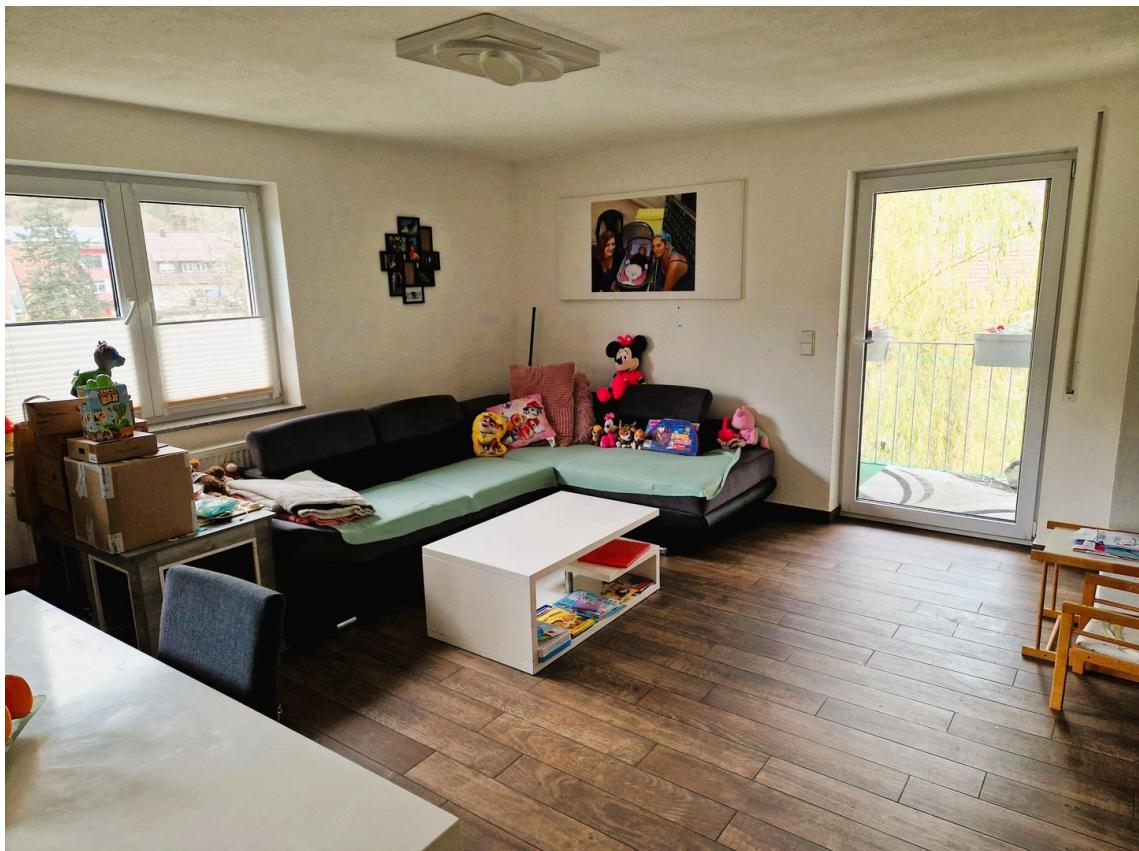
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

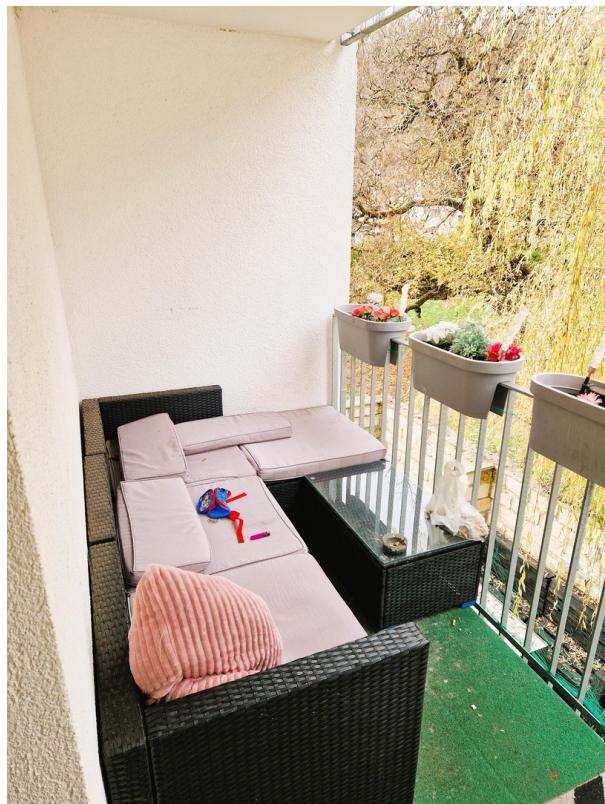


## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Balkon



Bad, Waschen & Trocknen

# Exposé - Galerie

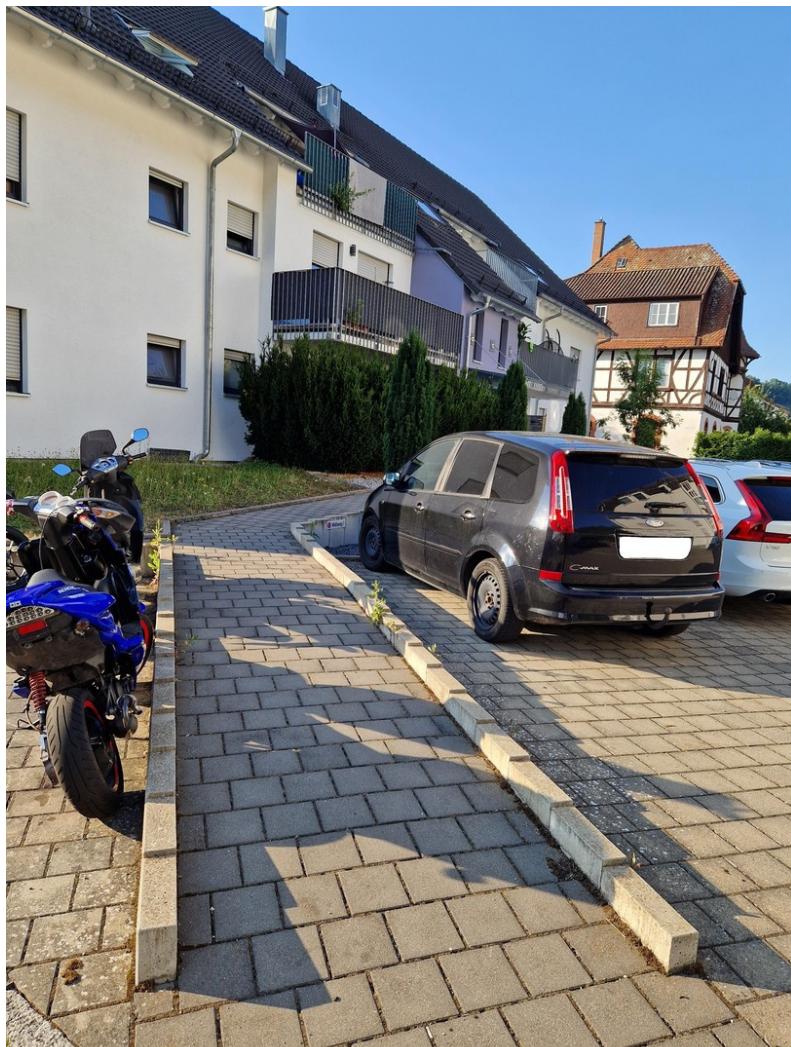


Bad



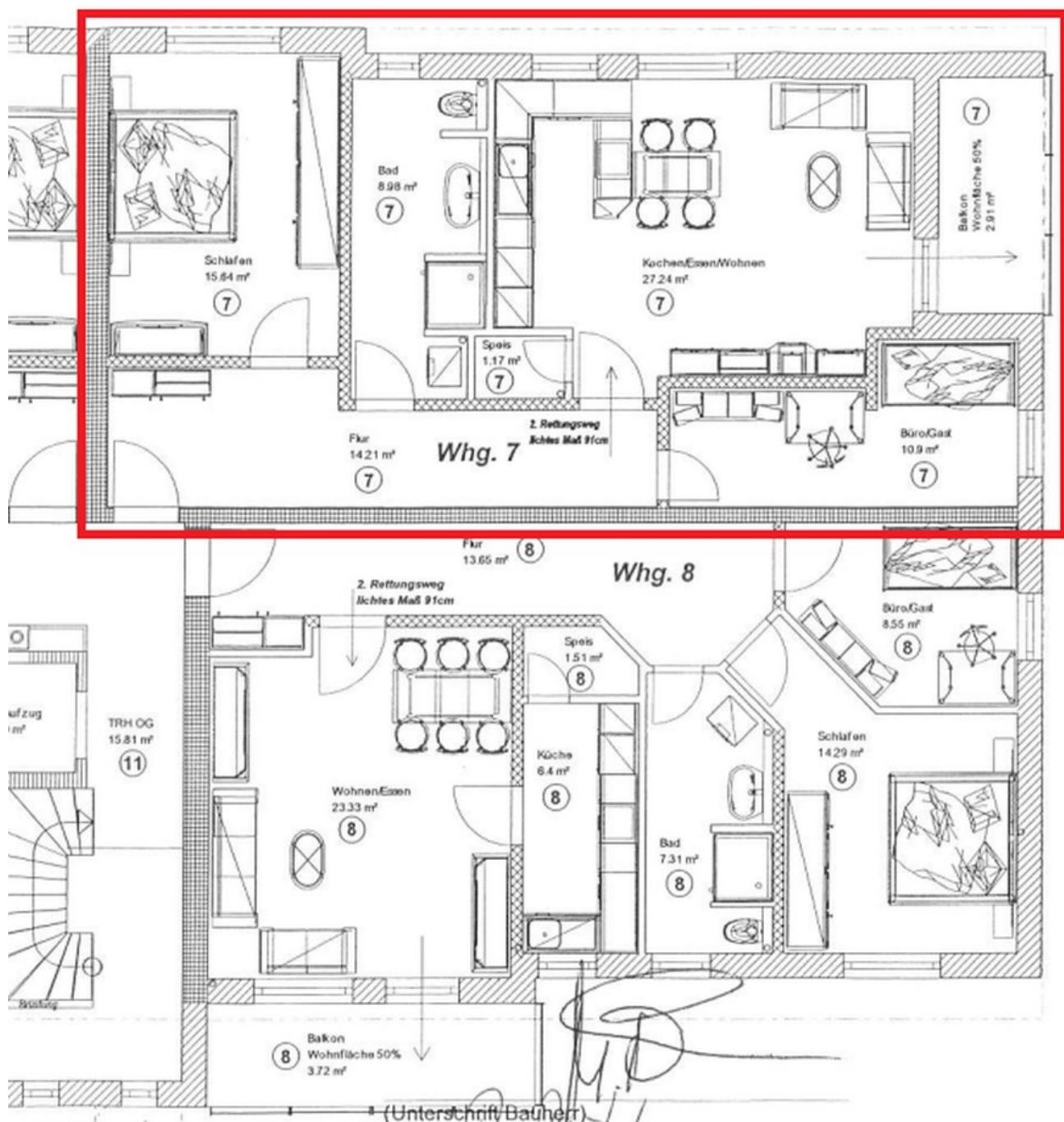
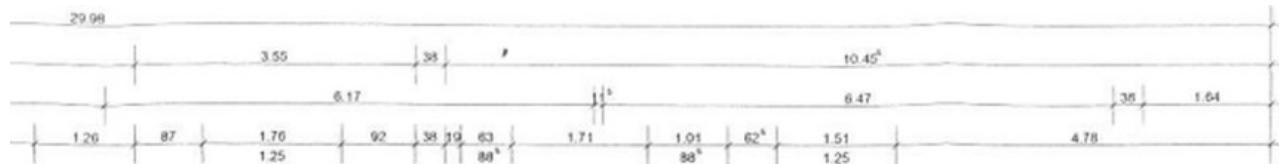
Schlafen

# Exposé - Galerie



Stellplatz

# 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

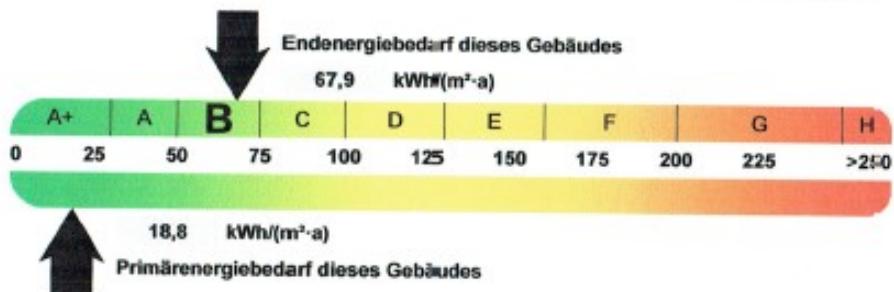
Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2015-000631203

2

## Energiebedarf

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



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 18,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 49,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-8 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]

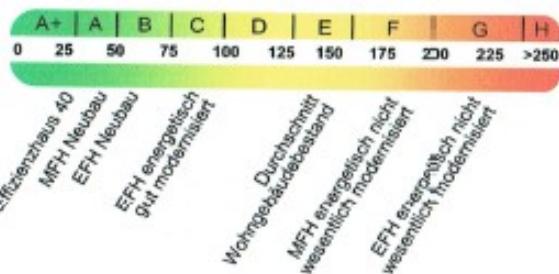
57,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art: Feste Biomasse Deckungsanteil: 100,0 %

## Vergleichswerte Endenergie



## 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>t</sub>

W/(m<sup>2</sup>·K)

## 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