

# Exposé

## Wohnung in Untergruppenbach

### Stylisches Wohnen: helle 3,5-Zimmer Wohnung mit TG-Stellplatz und Balkon



Objekt-Nr. OM-423134

#### Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

74199 Untergruppenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |          |                   |                   |
|-----------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 2008     | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 1        | Zustand           | gepflegt          |
| Zimmer                | 3,50     | Schlafzimmer      | 1                 |
| Wohnfläche            | 86,00 m² | Badezimmer        | 1                 |
| Energieträger         | Gas      | Etage             | 1. OG             |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 € | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 350 €    | Heizung           | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten, was ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld gewährleistet. Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 2008 und befindet sich in einem baujahrentsprechend sehr guten Zustand.

Sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden laufend und fachgerecht durchgeführt, sodass kein Instandhaltungsrückstau besteht. Besonders hervorzuheben ist der energetisch gute Standard (Energieeffizienzklasse B), der zu niedrigen Betriebskosten beiträgt. Die Fassade mit Wärmedämmverbundsystem unterstützt zusätzlich die Energieeffizienz und den langfristigen Werterhalt der Immobilie.

Den Bewohnern stehen darüber hinaus eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller zur Verfügung, die das Angebot sinnvoll ergänzen und den Wohnkomfort erhöhen.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Im Jahr 2018 wurde der Bodenbelag erneuert und mit einem hochwertigen Designboden in Eiche-Optik ausgestattet, der den Wohnräumen eine warme und moderne Ausstrahlung verleiht.

Das Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche mit rundum verglaster Abtrennung im Format ca. 90 × 90 cm, die zeitgemäßen Komfort bietet. Die offene Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und unterstützt das großzügige Raumgefühl.

Die Wohnung wurde vollständig neu gestrichen; Innentüren und Zargen sind weiß lackiert, was für ein helles, einheitliches Erscheinungsbild sorgt.

Im Jahr 2021 erfolgte zudem ein Küchen-Makeover, bei dem die Küchenfronten farblich neu gestaltet wurden und der Küche ein frischer, moderner Charakter verliehen wurde.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Wohnung ist durch einen Aufzug barrierearm von der Tiefgarage/Keller aus erreichbar. Das Badezimmer ist mit einer großzügigen Eckbadewanne mit integrierter Sitzmulde ausgestattet. Die Dusche ist nicht vollständig bodengleich, bietet jedoch durch ihre Ausführung einen komfortablen Einstieg.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt. Möglicher Bezugstermin: ca. Mai 2026.

Ohne Maklerprovision. Privatverkauf.

Makleranfragen unerwünscht.

Dies ist ein privater Wohnungsverkauf.

Kontaktaufnahmen durch Immobilienmakler sind gemäß § 7 UWG (Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb) gesetzlich nicht erlaubt und werden ausdrücklich nicht gewünscht.

Entsprechende Anfragen werden ignoriert.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem attraktiven Wohnquartier am nördlichen Rand von Untergruppenbach und zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnlage aus. Die

unmittelbare Umgebung ist überwiegend von Mehrfamilienhausbebauung geprägt, die sich in östlicher Richtung harmonisch in Einfamilienhausbebauung fortsetzt.

Das Gebäude umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten und verfügt über gemeinschaftlich genutzte Außenflächen sowie eine Tiefgarage, was ein angenehmes und überschaubares Wohnumfeld gewährleistet.

Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre Nähe zum Feldrand und den daraus resultierenden hohen Erholungswert aus. Spazier- und Wanderwege durch die angrenzenden Weinberge befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Balkon bietet einen seitlichen Ausblick in Richtung der umliegenden Weinberge, während sich im direkten Umfeld eine gewachsene Wohnbebauung mit angrenzenden Häusern befindet. Dadurch entsteht eine angenehme Mischung aus naturnaher Perspektive und urbanem Wohnumfeld.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 62,80 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



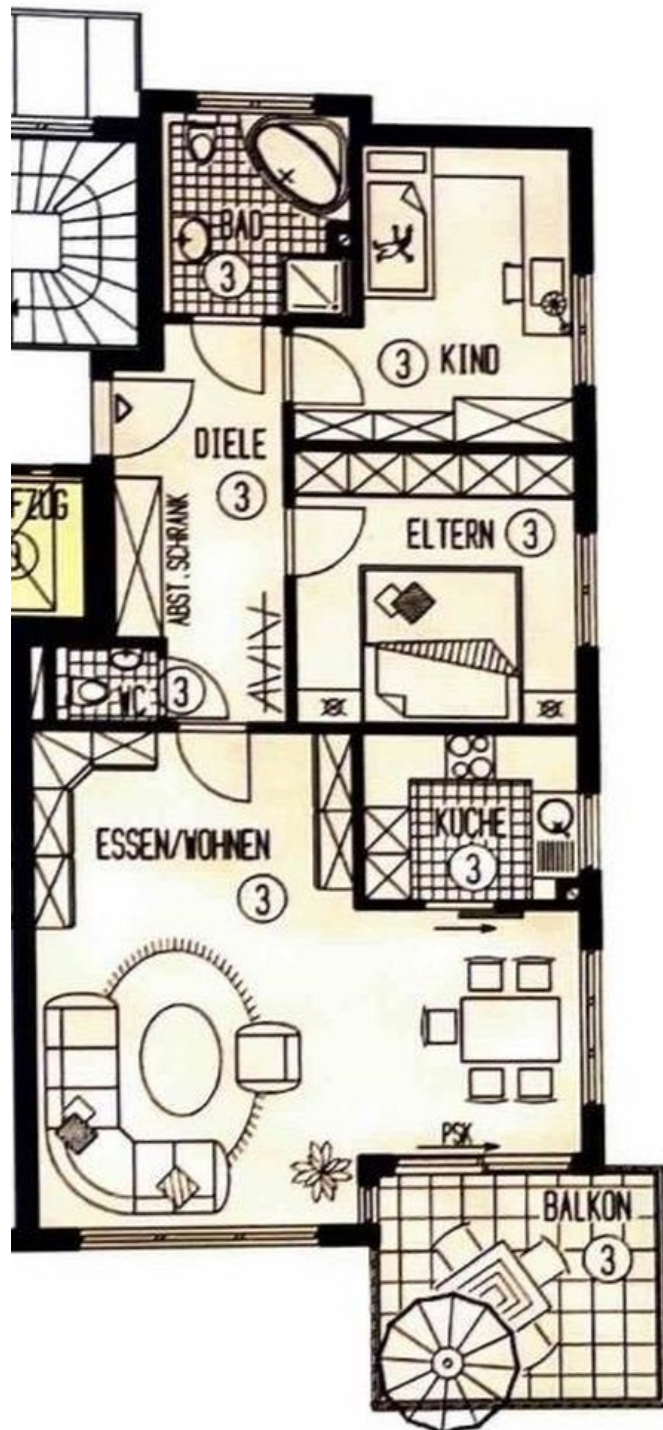


# Exposé - Galerie

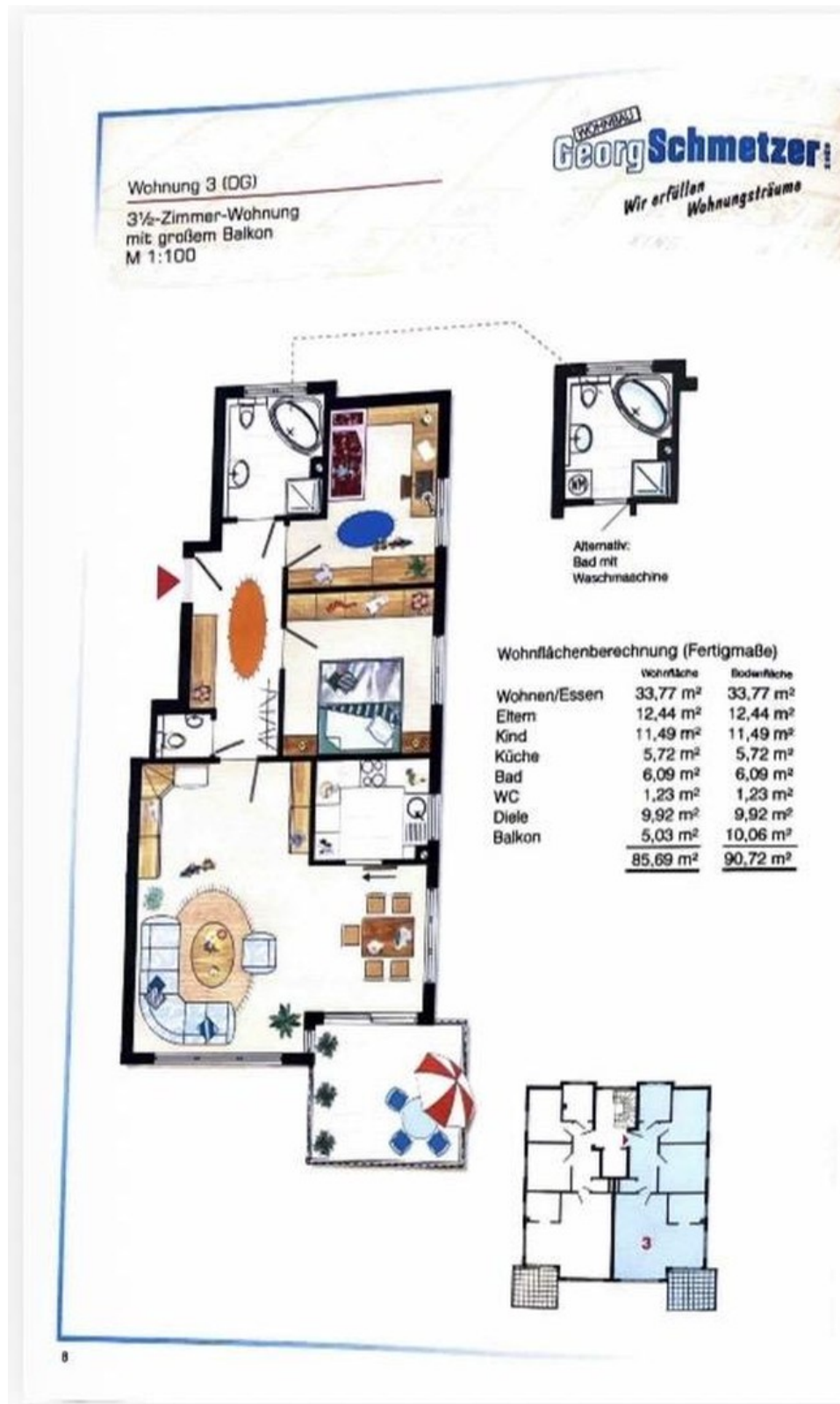




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 365890

<https://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

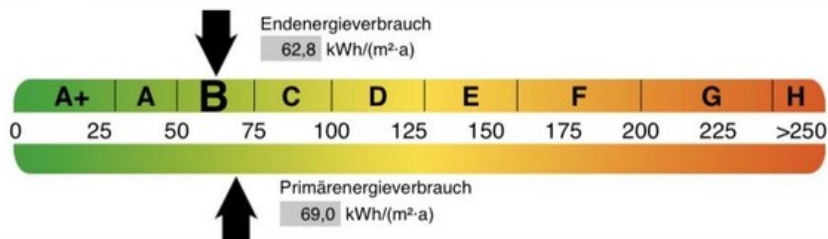
Registriernummer: BW-2023-004549862

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

15,49 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Energieverbrauch dieses Gebäudes

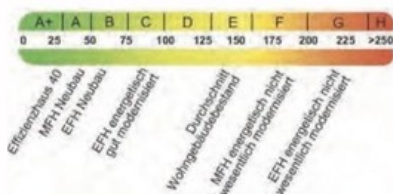
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

62,80 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| von        | Zeitraum bis | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|------------|--------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| 01.10.2021 | 30.09.2022   | Gas                        | 1,1                   | 39 895,0               | 18 848,0                | 21 047,0             | 1,14         |
| 01.10.2020 | 30.09.2021   | Gas                        | 1,1                   | 44 660,0               | 18 848,0                | 25 812,0             | 1,06         |
| 01.10.2019 | 30.09.2020   | Gas                        | 1,1                   | 39 851,0               | 18 848,0                | 21 003,0             | 1,20         |
|            |              |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|            |              |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|            |              |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|            |              |                            |                       |                        |                         |                      |              |

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 365890

<https://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **08.08.2020**

Gültig bis: **17.05.2033**

Registriernummer: **BW-2023-004549862**

1

### Gebäude

|  |  |  |                             |
|--|--|--|-----------------------------|
| Gebäudetyp   | Wohngebäude  |  | Gebäudefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse  | [REDACTED]<br>74199 Untergruppenbach   |  |                             |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                           | Ganzes Gebäude   |  |                             |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                       | 2008   |  |                             |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>              | 2008   |  |                             |
| Anzahl der Wohnung                                 | 6 (Wohnfläche: 589,0 m²)   |  |                             |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>u</sub> )                | 706,8 m²   | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |                             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup> | Gas  |  |                             |
| Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>5</sup>  | Gas  |  |                             |
| Erneuerbare Energien                               | Art:   | Verwendung:  |                             |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                       | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |  |                             |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                       | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme  |  |                             |
| Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>         | Anzahl:  | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                                      |                             |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises        | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input type="checkbox"/> 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 dem GEG, 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 erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **17.05.2023**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

<sup>4</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>5</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation