

Exposé

Dachgeschosswohnung in Neuried - Ichenheim

Hochwertige 3-Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-424216

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Litz / Frau Linke

Hauptstraße 66
77743 Neuried - Ichenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	78,65 m²
Energieträger	Strom
Hausgeld mtl.	250 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine gut geschnittene 3 Zimmerwohnung in Neuried Ichenheim.

Die Wohnung ist Neuwertig; Sie wurde im April 2025 bezogen / vermietet. Die Wohnung verfügt über eine gehobene Ausstattung und alle Bequemlichkeiten eines gemütlichen Zuhauses. Im Preis enthalten sind ein Stellplatz im Wert von 7500 EU.

Gerne können, würden wir Ihnen bei einem Besichtigungstermin, das besondere Flair und die ökologische Bauweise, das Holzrahmenbau, näher erläutern. Lassen Sie das Holz auf sich wirken.

Weitere, größere, vermietete Wohneinheiten aus dem Objekt stehen ebenfalls zum Verkauf. Sprechen Sie uns an oder besuchen Sie uns auf unserer Homepage: jolka-holzhaus.de

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

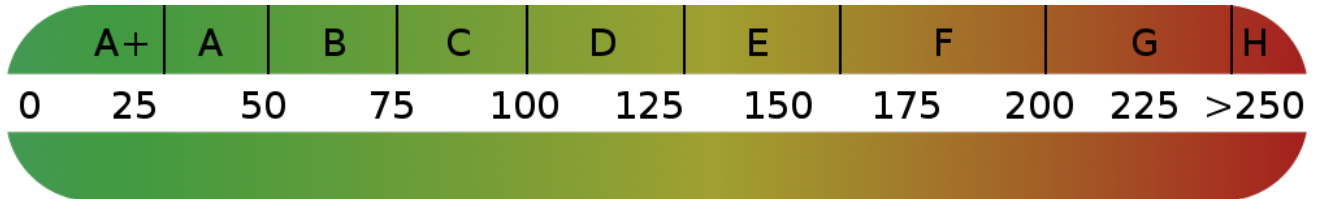
Neuried Ichenheim ist eine Klasse für sich. Es ist alles da, was man für einen Alltag braucht. Hier gibt es das große Luxus einer freundlichen Gemeinde für alle die das Stadt Leben meiden. Es gibt zahlreiche Vereine für Jung und Alt, sowie Freizeitgestaltungen in den anliegenden Naturschutzgebieten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

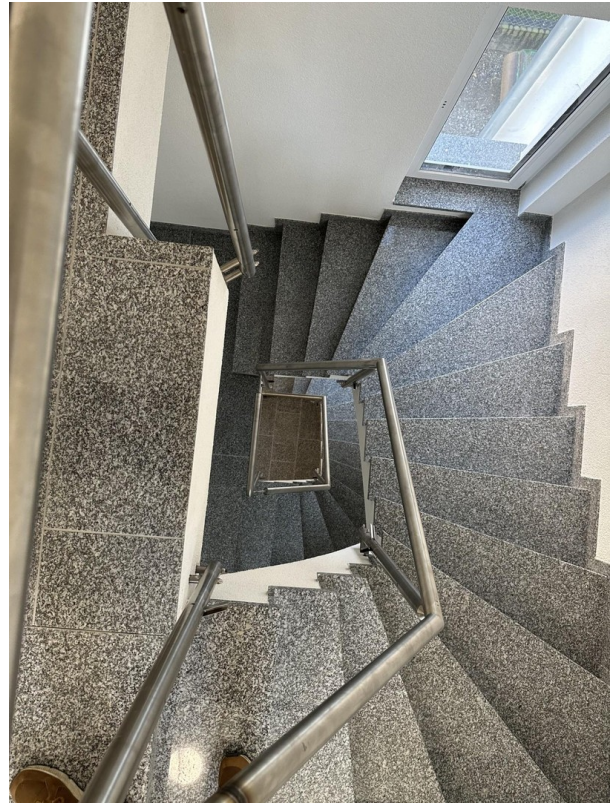
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



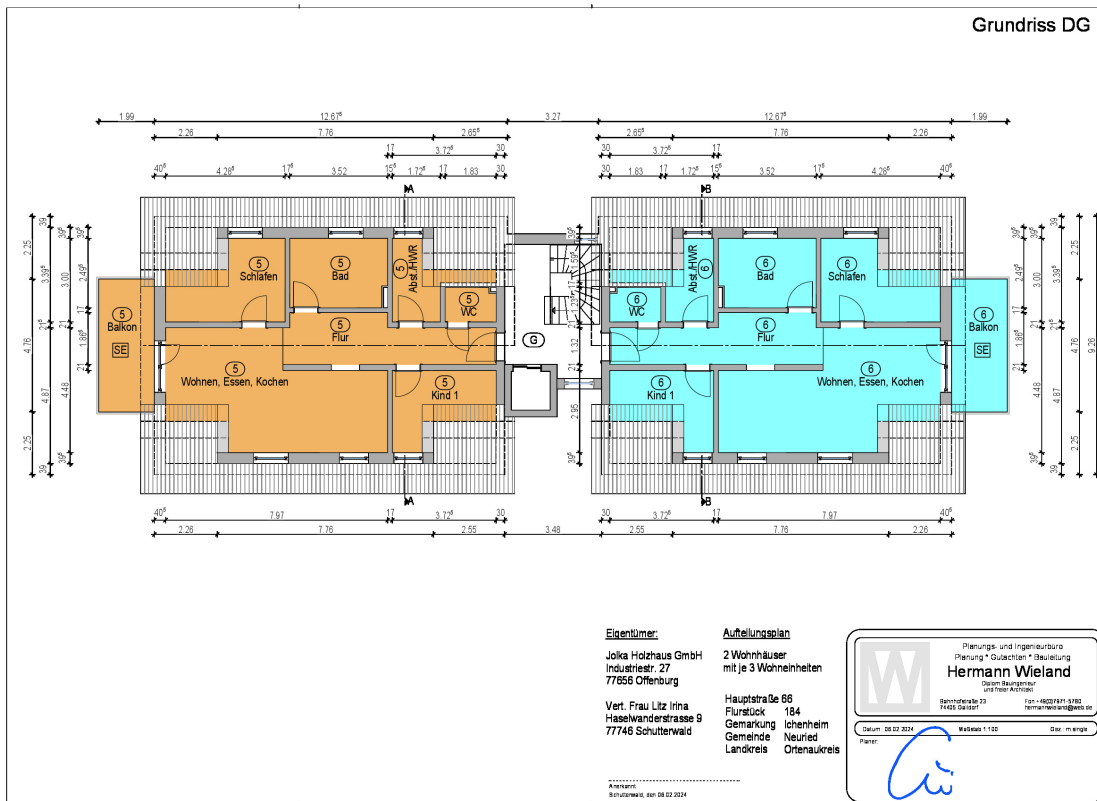
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006165351

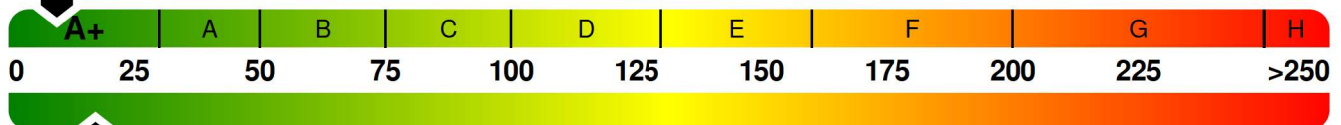
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 5,4 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

9,6 kWh/(m²·a)



17,3 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 17,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 38,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,24 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ■ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

9,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

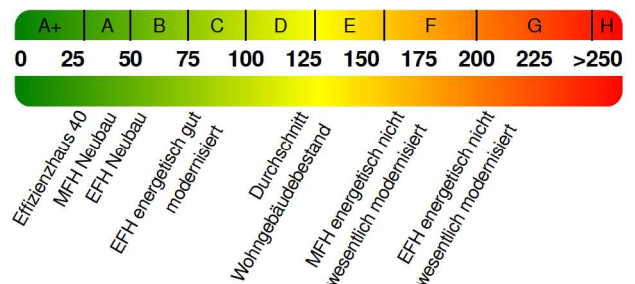
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	92%	183%
Strom aus erneuerbaren Energien	15%	100%
Summe:	107%	283%

Maßnahmen zur Einsparung²

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 19 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:

Vergleichswerte Endenergie³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur bei Neubau

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus