

# Exposé

## Wohnung in Heilsbronn

### Ruhige 3 Zimmer Wohnung in Top Lage



Objekt-Nr. OM-427293

#### Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Volkert

91560 Heilsbronn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses aus dem Jahr 1993 in ruhiger Wohnlage von Heilsbronn.

Die Wohnung präsentiert sich bezugsfertig und kann nach Absprache übernommen werden. Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Südbalkon sorgt für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Eine moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Neben einem Tageslichtbad steht ein Gäste-WC zur Verfügung, das derzeit als Abstellraum genutzt wird. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiges Kellerabteil. Zur Wohnung gehört außerdem eine Einzelgarage.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Eigentumswohnung liegt in der mittelfränkischen Stadt Heilsbronn im Landkreis Ansbach. Der Bahnhof mit direkter Verbindung nach Nürnberg und Ansbach ist schnell erreichbar, ebenso die Bundesstraßen B14 sowie die Autobahn A6.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich vor Ort. Die historische Altstadt und das Münster Heilsbronn verleihen dem Standort besonderen Charme. Zahlreiche Grün- und Erholungsflächen bieten einen hohen Freizeitwert.

Eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und sehr guter Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



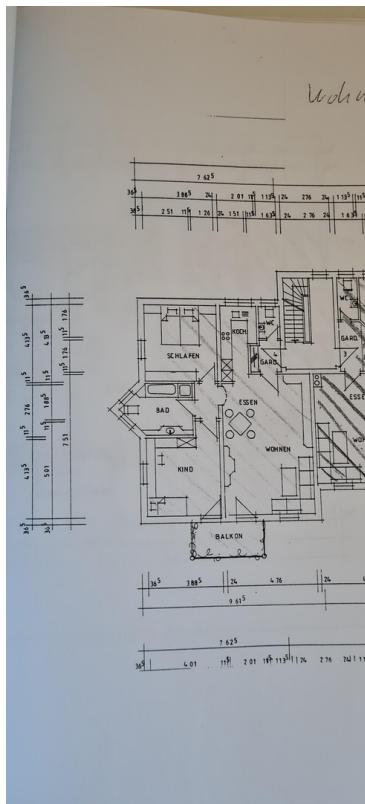
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

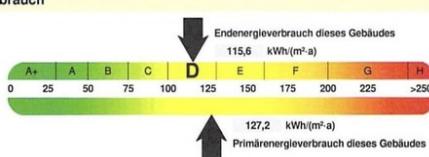


# Exposé - Galerie

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer<sup>2</sup> BY-2018-001833644      3

**Energieverbrauch**



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
115,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

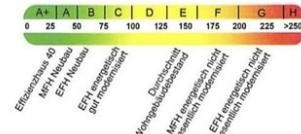
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
127,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      115,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energi- faktor <sup>4</sup>	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	215577	45600	169977	0,99
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandszuschlag	1,10	114	114	—	

**Vergleichswerte Endenergie**



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hotgeroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.1