

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
Zimmer	3,00
Wohnfläche	95,00 m²
Nutzfläche	20,00 m²
Hausgeld mtl.	450 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Etage	1. OG
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 95 m² 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



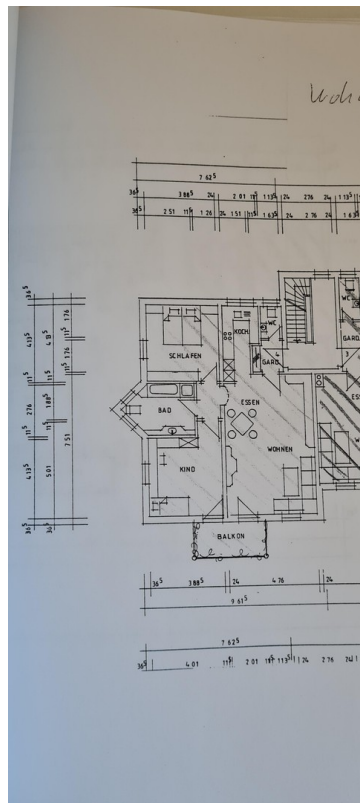
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

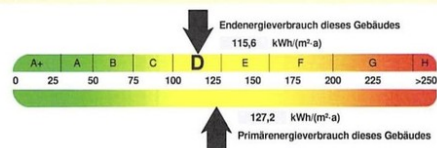
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-001833644

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

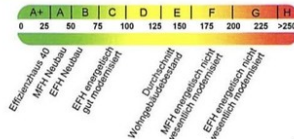
115,6 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	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 ein 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 ($A_{n,0}$) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus