

# Exposé

## Wohnung in Sulz am Neckar

### Wohnen nahe dem Neckar-Stilvoll modernisiert 2,5 Zimmerwohnung mit Balkon und Garage



Objekt-Nr. OM-432059

#### Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

Ansprechpartner:  
Johanna Franz-Burggraf

72172 Sulz am Neckar  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,26 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	271 €	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Manche Wohnungen fühlen sich vom ersten Moment an richtig an. Diese charmante 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Sulz am Neckar ist genau so ein Ort.

Auf ca. 74,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 9 Parteien – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden.

☆☆ Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum neu geplatteten Balkon. Hier genießen Sie entspannte Stunden unter der elektrischen Markise – mit Blick ins Grüne und nur wenige Schritte vom Neckar entfernt.

Die großzügige Wohnküche bietet viel Raum zum Kochen, Genießen und Zusammensein. Eine große, komplette Einbauküche ist bereits vorhanden.

Das Schlafzimmer überzeugt durch angenehme Proportionen und eine ruhige Atmosphäre.

Modern & hochwertig renoviert

2015 wurde die Wohnung umfassend neugestaltet und präsentiert sich heute in einem modernen, zeitlosen Stil:

Komplett erneuertes Bad mit stilvoller Dusche und Glasabtrennung

Edle Wandgestaltung (Cosma-Spachteltechnik)

Neue Fliesen und Handtuchheizung

Hochwertiger Design-Laminatboden

Fenster und Balkontüre mit Insektenschutz

Elektrische Rollläden

Hier können Sie ohne Renovierungsstau direkt einziehen oder sorgenfrei vermieten.

Praktisch & komfortabel

Ein echtes Highlight ist die zur Wohnung gehörende Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum eigenen Kellerraum sowie ins Haus – komfortabler geht es kaum.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung .

## Ausstattung

- Gaszentralheizung

- elektrische Rollläden

2015:

- Komplette Neugestaltung der Wohnung

- Fenster mit Insektenschutz

- Balkontüre mit Insektenschutz

Bad komplett neu :

- Dusche mit Cosmato Wandspachtel

- 1 Seite Dusche mit Glastrennwand

- Handtuchheizung
- neue Fliesen
- Designlaminat

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Übergabe nach Vereinbarung

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in Sulz am Neckar, einer attraktiven Kleinstadt im Landkreis Rottweil mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind vor Ort vorhanden.

Die reizvolle Lage im Neckartal mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht Sulz am Neckar zu einem attraktiven Wohnstandort für Eigennutzer und Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



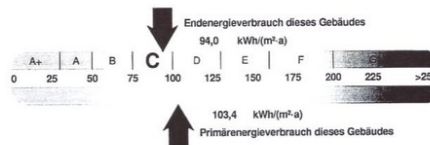
# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer<sup>2</sup>      BW-2018-002123518      3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes      94,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdesgas E	1,10	211204	—	211204	0,97
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	55368	55368	—	

### 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<sub>n</sub>) 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 KÖHpauschale in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

