

Exposé

Erdgeschosswohnung in Burgrieden

2-Zimmer Erdgeschosswohnung mit großem Wohnbereich, offener Küche und Garage



Objekt-Nr. OM-433875

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Ursula Hochmuth-Buchholz

Bergstr. 18
88483 Burgrieden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	40 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Gartengeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1994. Der großzügige, ca. 38 m² große Wohnbereich bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und die Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohn- und Kochlandschaft.

Das rund 13 m² große Schlafzimmer lädt dazu ein, sich eine gemütliche Ruheoase einzurichten. Das ca. 6 m² große Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und überzeugt durch seine angenehme Helligkeit.

Zur Wohnung gehört ein Wintergarten und ein Abstellraum mit einer Gesamtfläche von ca. 20 m². Beide Räume verfügen über Tageslichtfenster und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Wintergarten, Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt.

Zusätzlich zur Wohnung ist die dazugehörige, großzügige Wohnmobilgarage zu erwerben. Diese eignet sich nicht nur für ein Wohnmobil, sondern auch ideal als zusätzlicher Stauraum. Die Einfahrt bietet bei Besuch Platz für zwei weitere Kfz-Stellplätze.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und sofort bezugsfertig.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2025 erneuert und entspricht somit einem zeitgemäßen Standard.

Der großzügige Wohnbereich ist mit hellen, pflegeleichten Fliesen ausgestattet, die den Räumen eine freundliche und moderne Ausstrahlung verleihen. Im Schlafzimmer wurde ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik verlegt, der für eine warme und wohnliche Atmosphäre sorgt.

Das Tageslichtbad ist deckenhoch gefliest und mit einer Dusche, einem Waschbecken mit beleuchtetem Spiegel sowie einem WC ausgestattet. Die helle Fliesengestaltung unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.

Die Kunststoffenster sind isolierverglast. Teilweise sind Rollläden vorhanden. Der separate Wohnungszugang verfügt über eine eigene Haustür mit Vordach.

Das im Jahr 1994 in solider Massivbauweise mit Liapor errichtete Zweifamilienhaus überzeugt durch seine langlebige Bauqualität.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wurde frisch gestrichen, steht aktuell leer und ist sofort bezugsfrei.

Lage

Burgrieden ist eine charmante Gemeinde, die eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind gut erreichbar. Die Wohnung liegt in einem schönen Neubaugebiet aus den 90ern. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Mit der B30 ist man per Auto in 15 Minuten in Ulm und 20 Minuten in Biberach. In fünf Minuten erreicht man Laupheim mit einem breiten Angebot an Einzelhandel. Durch zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ist das Haus auch an den örtlichen ÖPNV angebunden.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



eigener Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnküche

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum



Wintergarten / Abstellraum

Exposé - Galerie



Wintergarten / Abstellraum

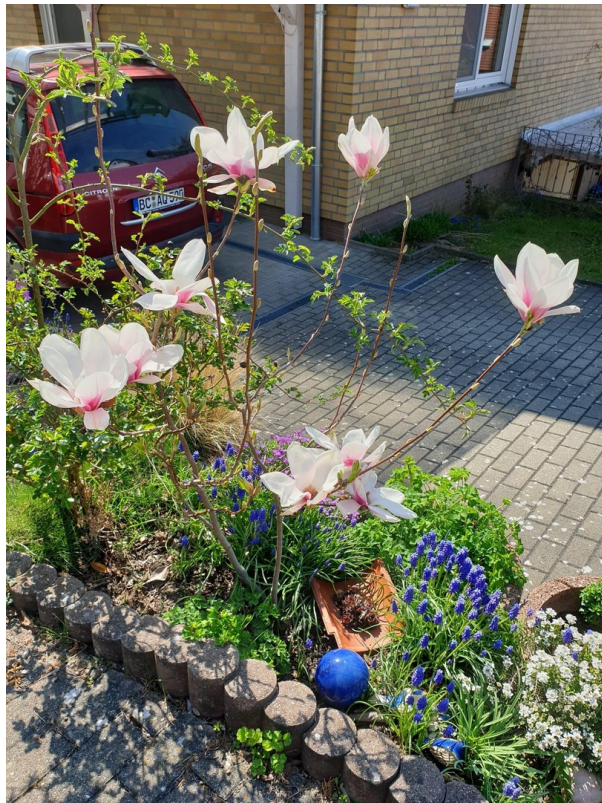


Wintergarten / Abstellraum

Exposé - Galerie



Wintergarten / Abstellraum



Garten

Exposé - Galerie

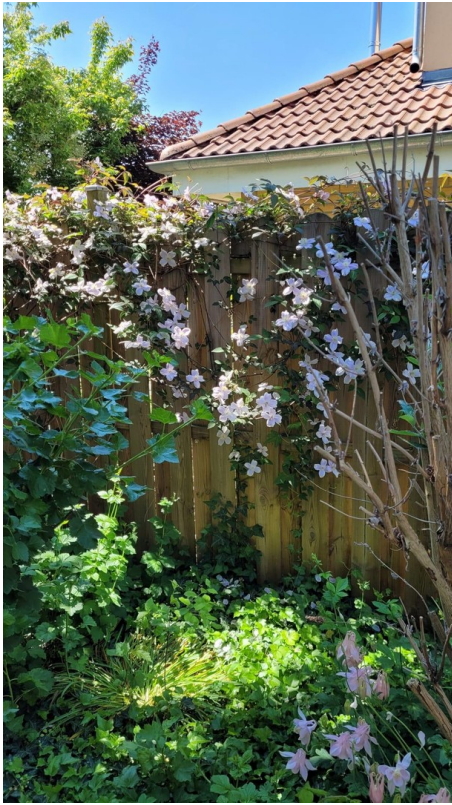


Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten

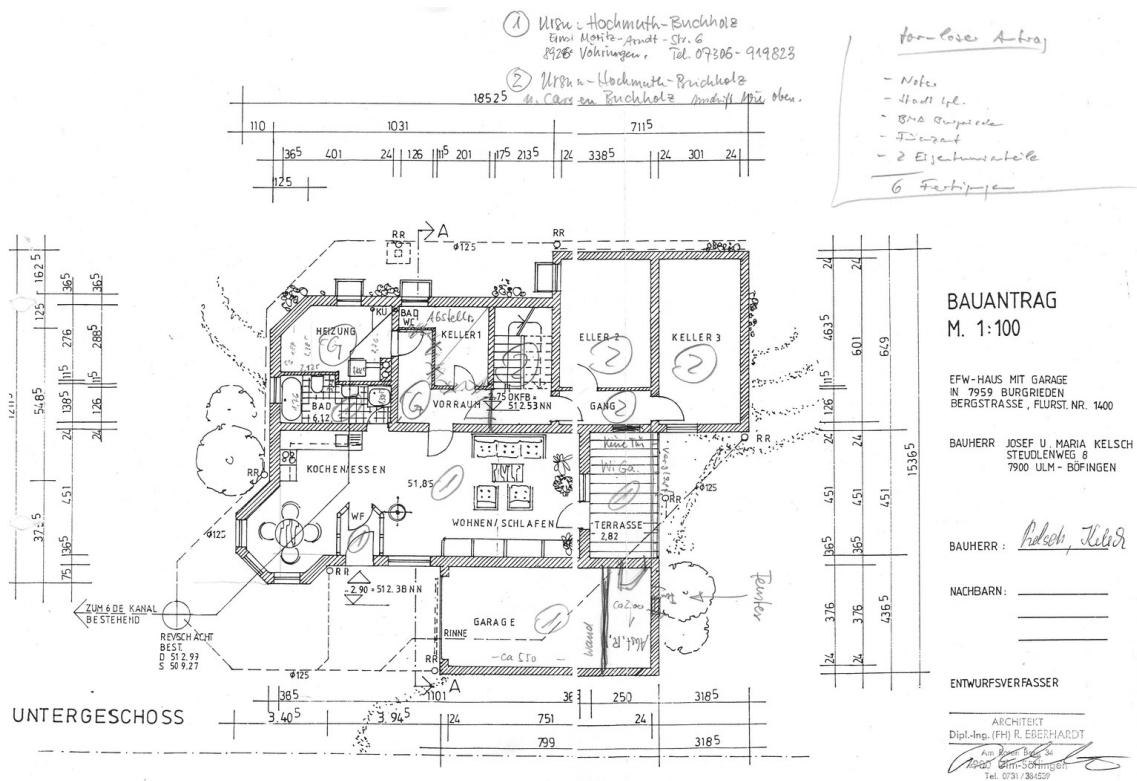


Garten



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

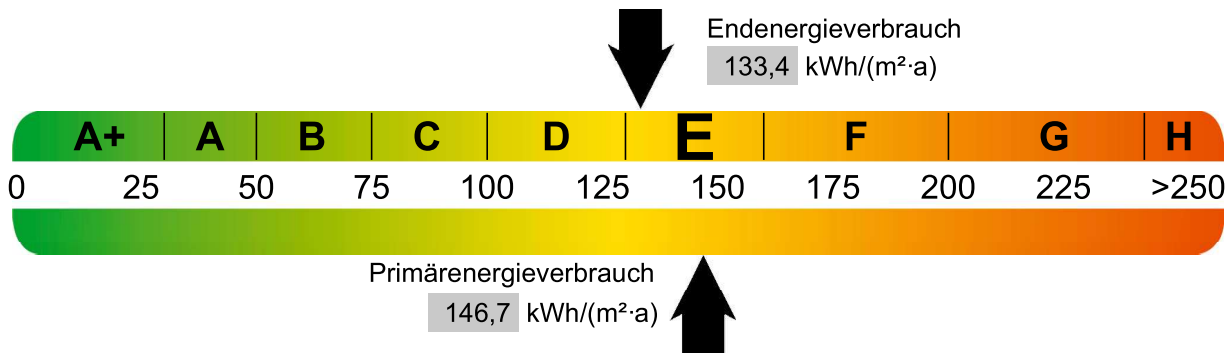
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006197228

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 32,77 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

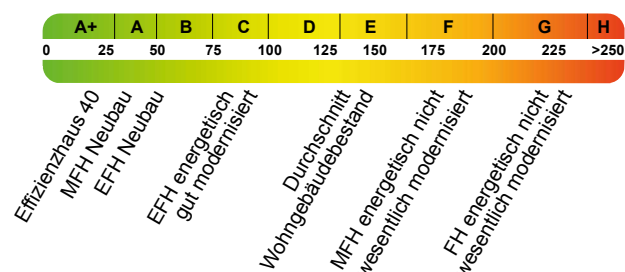
133,40

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.07.2024	30.06.2025	Gas	1,1	49 196,0	4 046,4	45 149,6	1,04
01.07.2023	30.06.2024	Gas	1,1	38 920,0	4 046,4	34 873,6	1,15
01.07.2022	30.06.2023	Gas	1,1	37 440,0	4 046,4	33 393,6	1,07

Vergleichswerte Endenergie³



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 (A_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus