

Exposé

Wohnung in Untergruppenbach

Frisch renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit gr. Balkon u. Weinbergblick in ruhiger Endlage



Objekt-Nr. OM-433961

Wohnung

Vermietung: **879 € + NK**

Lilienweg 19/1
74199 Untergruppenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,62 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle Wohnung in ruhiger Endlage: Wohnzimmer mit gr. Balkon zur Gartenseite (Südwest) + Sonne bis abends. Schlafzimmer mit Blick in die Weinberge. Neue Einbauküche mit modernen Elektrogeräten, Sitzbereich für Barhocker und gr. Kühlschrank mit Gefrierkombination. Neuer Vinylboden, teilrenoviertes Bad, Tiefgarage & Keller, sowie Hausmeisterservice.

Ausstattung

Das großzügige Wohnzimmer verfügt über Zugang zu einem großen, teilweise überdachten Balkon mit Südwestausrichtung. Der Balkon liegt auf der ruhigen Gartenseite und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Dank der Südwestlage können Sie hier bis in die Abendstunden die Sonne genießen.

Vom Schlafzimmer aus haben Sie einen herrlichen Blick in die Weinberge.

Die Wohnung ist ein Erstbezug nach umfassender Renovierung:

- Neue Einbauküche von Ender Wohnideen mit Neuwert von 7.500 Euro
- Moderne Elektrogeräte mit großem Kühlschrank und Gefrierkombination
- Sitzbereich für Barhocker in der Küche
- Neuer Vinylboden in Wohn- und Schlafzimmer
- Wände neu tapeziert und gestrichen
- Türen und Zargen neu in weiß gestrichen
- Fenster innen neu gestrichen

Heizkörper neu lackiert

-Badezimmer teilrenoviert: Neue Badewanne, neues Waschbecken, neuer WC Sitz, Neue Armaturen, Neue Fliesen im Bereich Badewanne/ Dusche

Weitere Highlights:

- große Waschküche im Haus
- großer Kellerraum mit neuem Schwerlastregal
- Tiefgaragenstellplatz mit Funkfernbedienung für das Tor
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz
- Hausmeisterservice
- neue zweireihige Gardinenschienen im Wohn- und Schlafzimmer

Die Wohnung wird zusammen mit einem Tiefgaragenstellplatz (100 Euro) vermietet.

Die Gesamtmiete (979 Euro) teilt sich folgendermaßen auf:

Kaltniete Wohnung: 779 Euro

Miete Einbauküche neu: 100 Euro

Miete Tiefgaragenstellplatz: 100 Euro

Eine ideale Wohnung für 1-2 Personen, die ruhig wohnen und gleichzeitig eine hochwertig frisch renovierte Wohnung genießen möchten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

In Untergruppenbach direkt, unweit der Weinberge und Felder in verkehrsberuhigter Endlage. In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Freibad in Untergruppenbach. Der Nahverkehr ist in der Nähe sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich2

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich3



Blick in Flur und Küche4

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich5



Wohn- und Essbereich6

Exposé - Galerie



Küche1



Küche2

Exposé - Galerie



Küche3



Küche4

Exposé - Galerie



Küche5



Balkon1

Exposé - Galerie



Balkon2



Balkon3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer3



Eingangsbereich

Exposé - Galerie

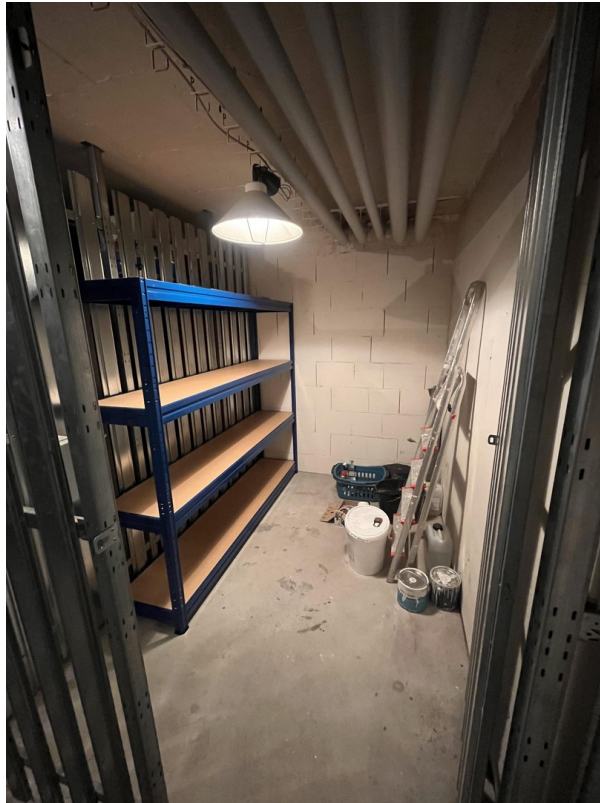


Bad1



Bad2

Exposé - Galerie



Keller



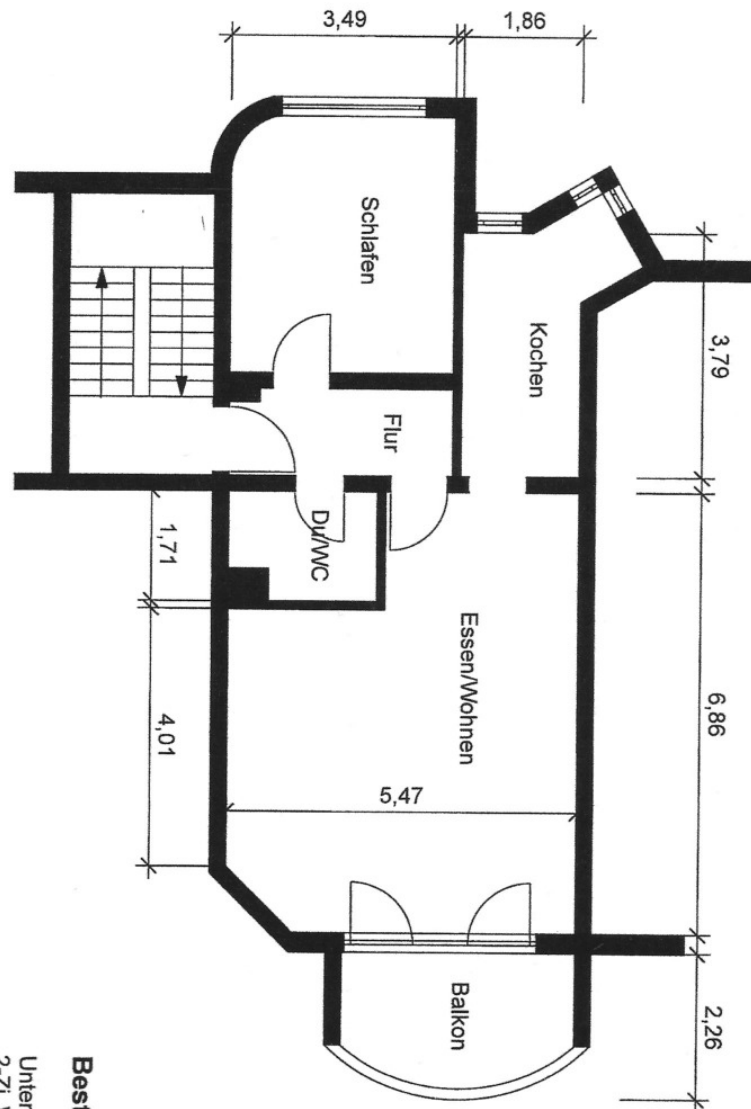
Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



Hausflur

Exposé - Grundrisse



Bestandsaufnahme

Untergruppenbach, Lilienweg 19/1
2-Zi. Wohnung 1.OG

Planung: Dipl. Ing. Architektin
Chr. Grünhagen
Wilhelmstr. 28
74072 Heilbronn

1. Obergeschoss

M=1:100

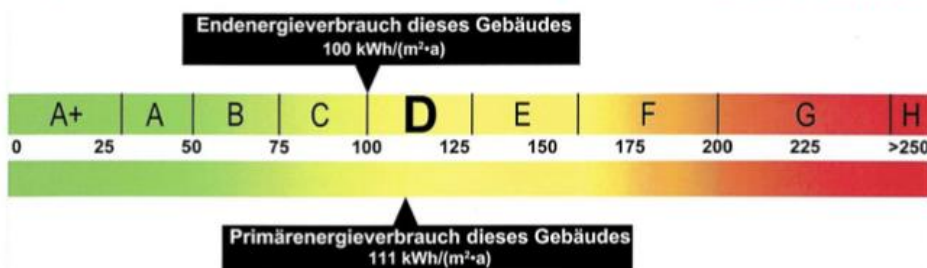
Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

Registriernummer: BW-2018-001839779



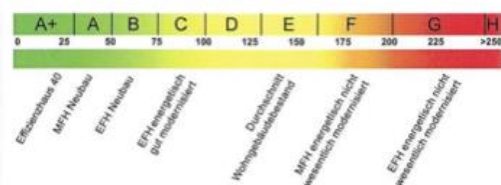
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

100 kWh/(m². a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.02.14	31.01.15	Erdgas H in m3	1,1	41160	10497	30663	1,19
01.02.15	31.01.16	Erdgas H in m3	1,1	41430	1815	29615	1,11
01.02.16	31.01.17	Erdgas H in m3	1,1	43240	12164	31076	1,03
01.02.14	31.01.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.02.14	31.01.17	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.02.14	31.01.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



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 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.

LG-NR. 133.335-0 Lilienweg 19/1, 74199 Untergruppenbach

Seite 3

EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser