

Exposé

Wohnung in Neuweier

2 Wohnungen in Neuweier zu Vermieten - Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-435519

Wohnung

Vermietung: **1.185 € + NK**

Mauerbergstrasse 83
76534 Neuweier
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025
Etagen	2
Zimmer	3,00
Wohnfläche	79,00 m²
Summe Nebenkosten	200 €
Übernahme	sofort

Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese zwei wunderschönen, hellen und komplett neu renovierte Wohnungen (79 m² & 81 m²) mit Balkon befinden sich im 1. OG eines ruhigen 6-Parteien-Hauses und sind energetisch auf dem neuesten Stand!

In einem ruhigen, gepflegten 6-Parteien-Haus in Neuweier stehen zwei wunderschöne, vollständig neu renovierte Wohnungen zur Verfügung. Beide Einheiten wurden umfassend modernisiert und befinden sich energetisch sowie technisch auf dem neuesten Stand – ideal für alle, die Wert auf hohen Wohnkomfort, niedrigen Energieverbrauch und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Wohnung 3+4 – 3 Zimmer, 79 m² und 81 m², 1. Obergeschoss

Die beiden 3-Zimmer-Wohnungen liegen im 1. OG und überzeugen durch:

- Heller Wohn - Essbereich mit Zugang zum Balkon
 - Helles Schlafzimmer
 - Weiteres Zimmer ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer
 - ein modernes Tageslichtbad
 - Küche mit EBK
 - Kellerraum und gemeinsamer Fahrradraum
 - neue Elektrik, neue Böden, frisch verputzte und gestrichene Wände
- energieeffiziente Heiztechnik und neue Fenster

Haben Sie Fragen, melden Sie sich jederzeit gerne!

Ihr Interesse ist geweckt?

Dann senden Sie mir bitte eine kurze Nachricht mit:

- Anzahl der einziehenden Personen
- berufliche Situation
- möglichem Einzugstermin

Ich freue mich auf seriöse Anfragen und vereinbare gerne einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Das charmante Neuweier, ein Ortsteil der Gemeinde Baden-Baden, besticht durch seine malerische Lage am Rande des Schwarzwalds und inmitten des badischen Reblands.

Hier genießen Sie ruhiges Wohnen in einer intakten Naturlandschaft, umgeben von sanften Hügeln, Weinreben und ausgedehnten Wanderwegen. Die Nähe zur Kurstadt Baden-Baden bietet kulturelle Highlights, exklusive Einkaufsmöglichkeiten und erstklassige Freizeitangebote – von Thermalbädern bis zu hochkarätigen Veranstaltungen.

Die Wohnung ist in der Ortsmitte gelegen. Fußläufig gelangt man zum Bäcker, der Winzergenossenschaft, einigen Restaurants und der Bushaltestelle in Richtung Baden-Baden. Mit dem Auto ist man in 10 - 15 Minuten sowohl in Baden-Baden, wie auch in Bühl und auch Rastatt ist nicht weit. Im Ort gibt es einen Kindergarten, eine Grundschule, eine Vielzahl von Angeboten im Sportverein und einen aktiven Musikverein.

Infrastruktur:

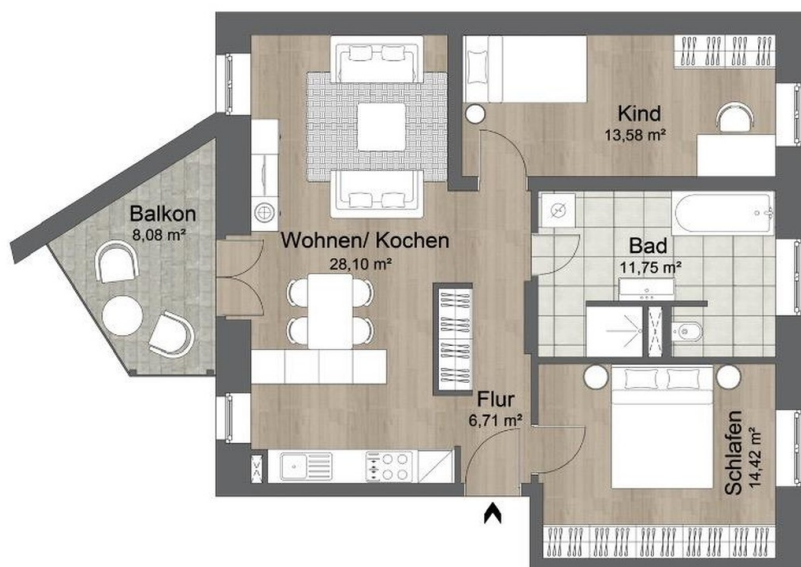
Allgemeinmediziner, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



03 - Obergesc

Grundriss Wohnung 3

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohn-Essbereich 1

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich 2



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2

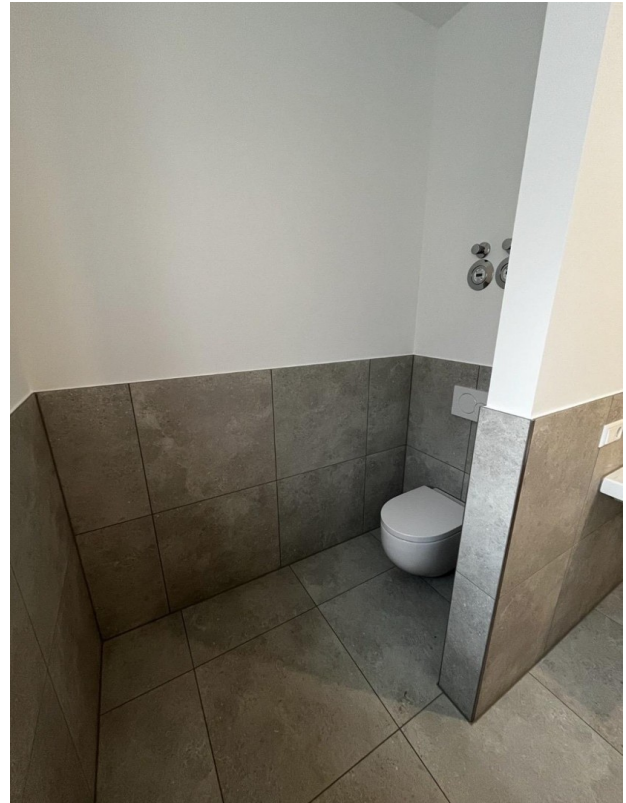


Bad

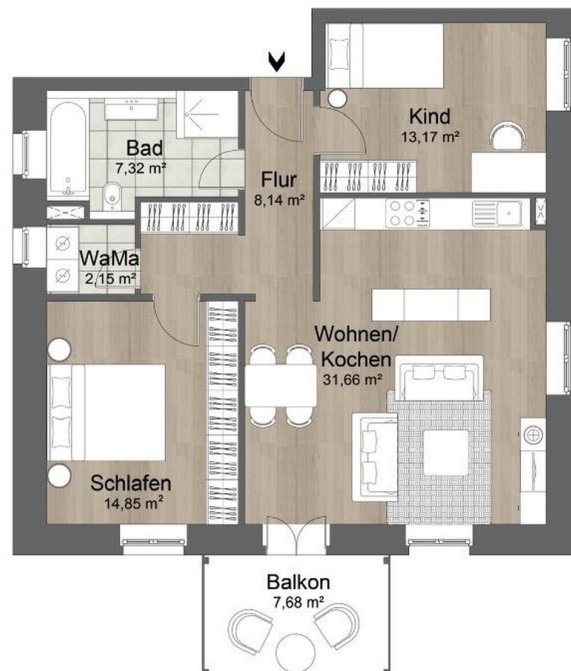
Exposé - Galerie



Dusche



Toilette



Grundriss Wohnung 4

04 - Obergeschoss



Exposé - Galerie



Garderobe



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Wohn-Essbereich 1

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich 2



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

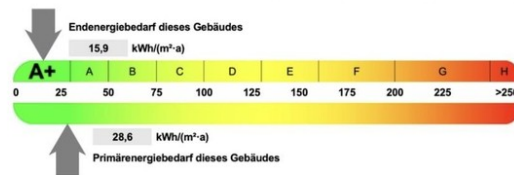
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006175659

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 28,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 79,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}²

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

15,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

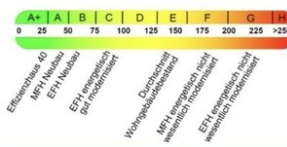
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

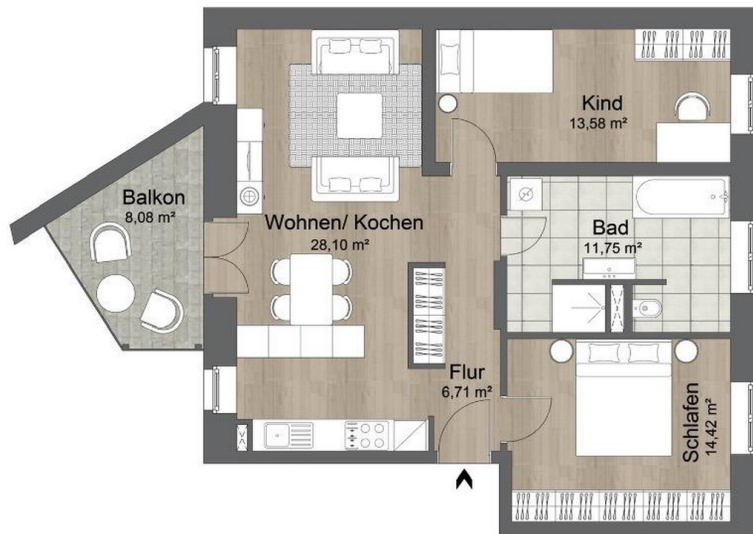
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



03 - Obergeschoss

Wohnung 3



04 - Obergeschoss

Wohnung 4