

Exposé

Wohnung in Wernau (Neckar)

Modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung (103 m²) mit Balkon, Garage & zusätzlichem 18 m² Homeoffice-Raum



Objekt-Nr. OM-436801

Wohnung

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Hana Dawoud

73249 Wernau (Neckar)
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	103,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	18,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	365 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche bietet viel Platz für Familien, Paare oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine moderne Ausstattung. Im Jahr 2018 wurde die Wohnung umfassend modernisiert, wodurch sie sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt. Insgesamt stehen 4,5 Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist ein zusätzlicher Raum mit ca. 18 m² im Untergeschoss, der sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Fitnessraum eignet.

Zur Wohnung gehören außerdem:

Garage

zusätzlicher Stellplatz

Kellerraum

Balkon

Die vorhandene Einbauküche kann gegen Aufpreis übernommen werden.

Durch die großzügige Wohnfläche, die gute Raumaufteilung und den zusätzlichen Raum für Homeoffice bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem:

Erneuerung der Elektrik

Neue Bodenbeläge

Modernisierung des Badezimmers

Erneuerung der Fenster

Das Badezimmer verfügt über eine Fußbodenheizung, die zusätzlichen Komfort bietet.

Die großzügigen und gut geschnittenen Räume sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zum Entspannen ein.

Zusätzlich gehört zur Wohnung eine Garage sowie ein weiterer Stellplatz, was insbesondere in Wohngebieten ein großer Vorteil ist.

Ein weiterer Pluspunkt ist ein separater Raum im Untergeschoss mit ca. 18 m², der sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Fitnessraum nutzen lässt.

Die vorhandene Einbauküche kann bei Interesse gegen Aufpreis übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend mit guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und ermöglichen eine bequeme Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in das Stadtzentrum.

Auch die Anbindung an wichtige Verkehrsachsen und Autobahnen ist günstig, wodurch Pendler flexibel unterwegs sind.

Darüber hinaus laden nahegelegene Grünflächen und Spazierwege zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein.

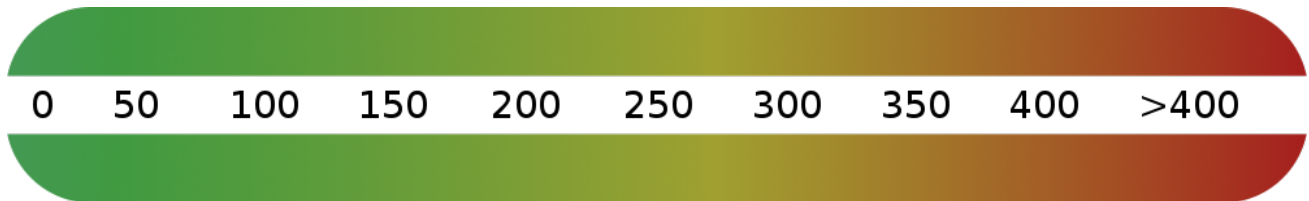
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,30 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



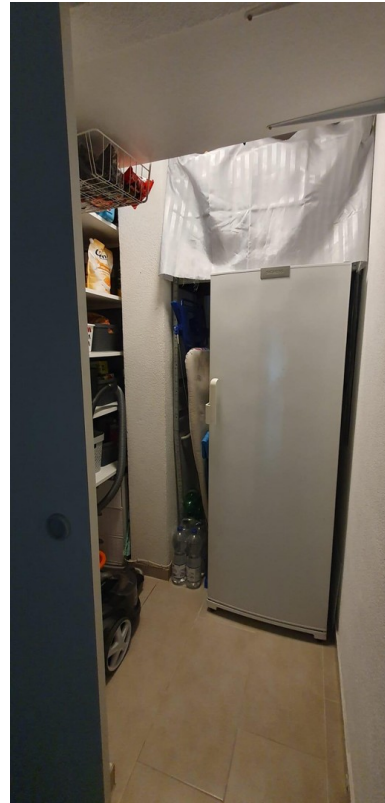
Exposé - Galerie



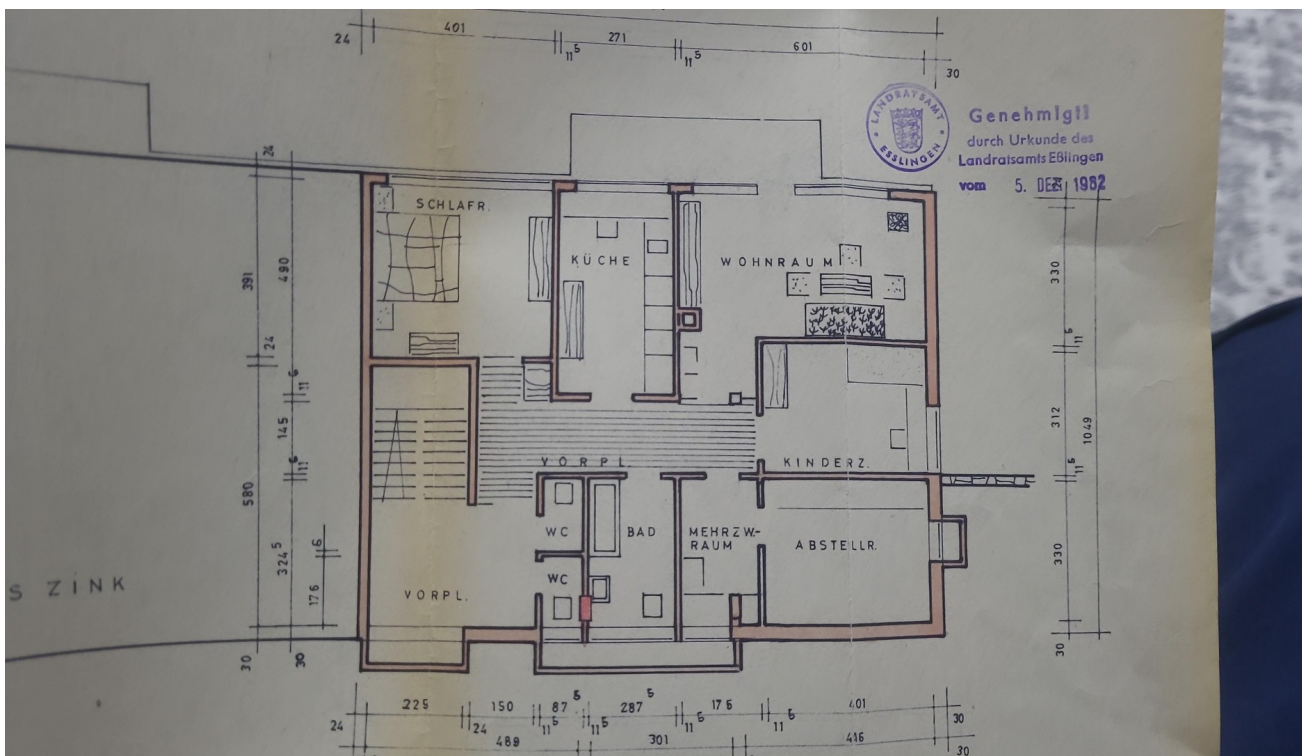
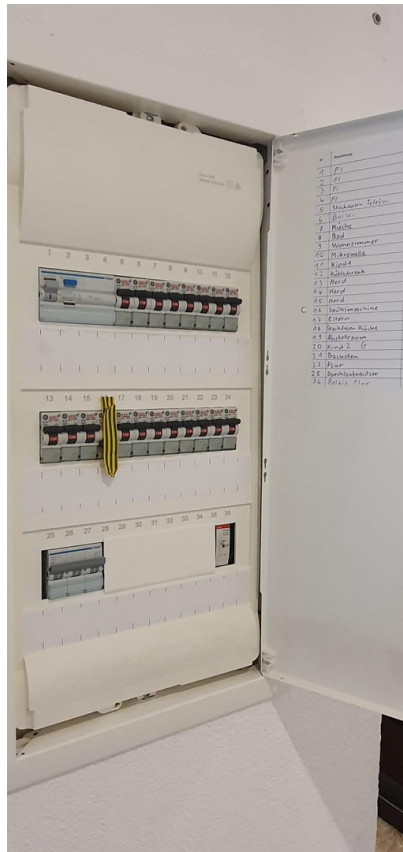
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

AUFTEILUNGSPLAN, Kirchheimer Str. 56 in 7314 Vernaun/N.
Albert Göhring, Anselweg 3, 7901 Berghülen
Thea und Heinz Mezger, Kirchheimer Str. 56, 7314 Vernaun/N.

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH DER 11. BERECHNUNGSVERORDNUNG.

1. Untergeschoss

Mhg 1			
Schlafzimmer	4.01 x 3.01		15.68 qm
Essküche	2.71 x 4.90		13.28 qm
Mohnzimmer	6.01 x 3.30	= 19.83	
	-0.50 x 0.50	= - 0.25	
	1.75 x 1.385	= 2.42	
			22.00 qm
Kinderzimmer	3.12 x 4.01		12.51 qm
Bad	2.87 x 3.30		9.47 qm
Mehrweckraum	1.75 x 3.30		5.78 qm
Abstellraum	3.30 x 4.01		13.23 qm
Diele	1.45 x 6.385	= 9.25	
	0.50 x 1.385	= - 0.69	
			9.95 qm
Balkon	5.90 x 1.40/2		4.13 qm
Bruttofläche			106.03 qm
abzögl. 3% für Putz			- 3.18 qm
Nettowoohnfläche Mhg 1			102.85 qm

- 2 -



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Gültig bis: 07.02.2027

Registriernummer ¹ BW-2017-001188437
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Kirchheimer Str. 56, 73249 Wemau
Gebäudeteil	Wohnlich genutzter Gebäudeteil
Baujahr Gebäude ²	1963
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997
Anzahl Wohnungen	3
Gebäudenutzfläche (A ₀)	340 m ² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Heizöl, Strom
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schächtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Energieberater Ronny Woschick
Mind Messtechnik W. Lehmann GmbH
Nikolaus-Otto-Str. 25
70771 Lenkelen-Erdtrunden

08.02.2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 1 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach dem Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registriernummer ist nach dem Eingang bei Wärmeerzeugern nach § 9 Absatz 2 EnEV bei Wärmeerzeugern nach § 9 Absatz 2 EnEV

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

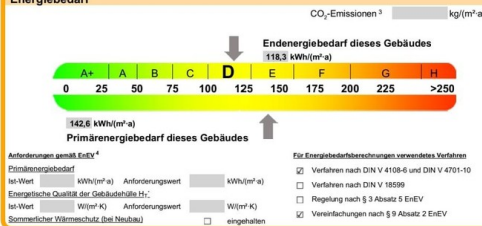
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ¹ BW-2017-001188437
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

118,3 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

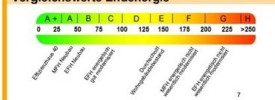
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um ☐ % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschiefter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschiefter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle (H₀): W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 angegebenen Bedarfswerte der EnEV sind spezifische Werte nach der EnEV 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 der § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

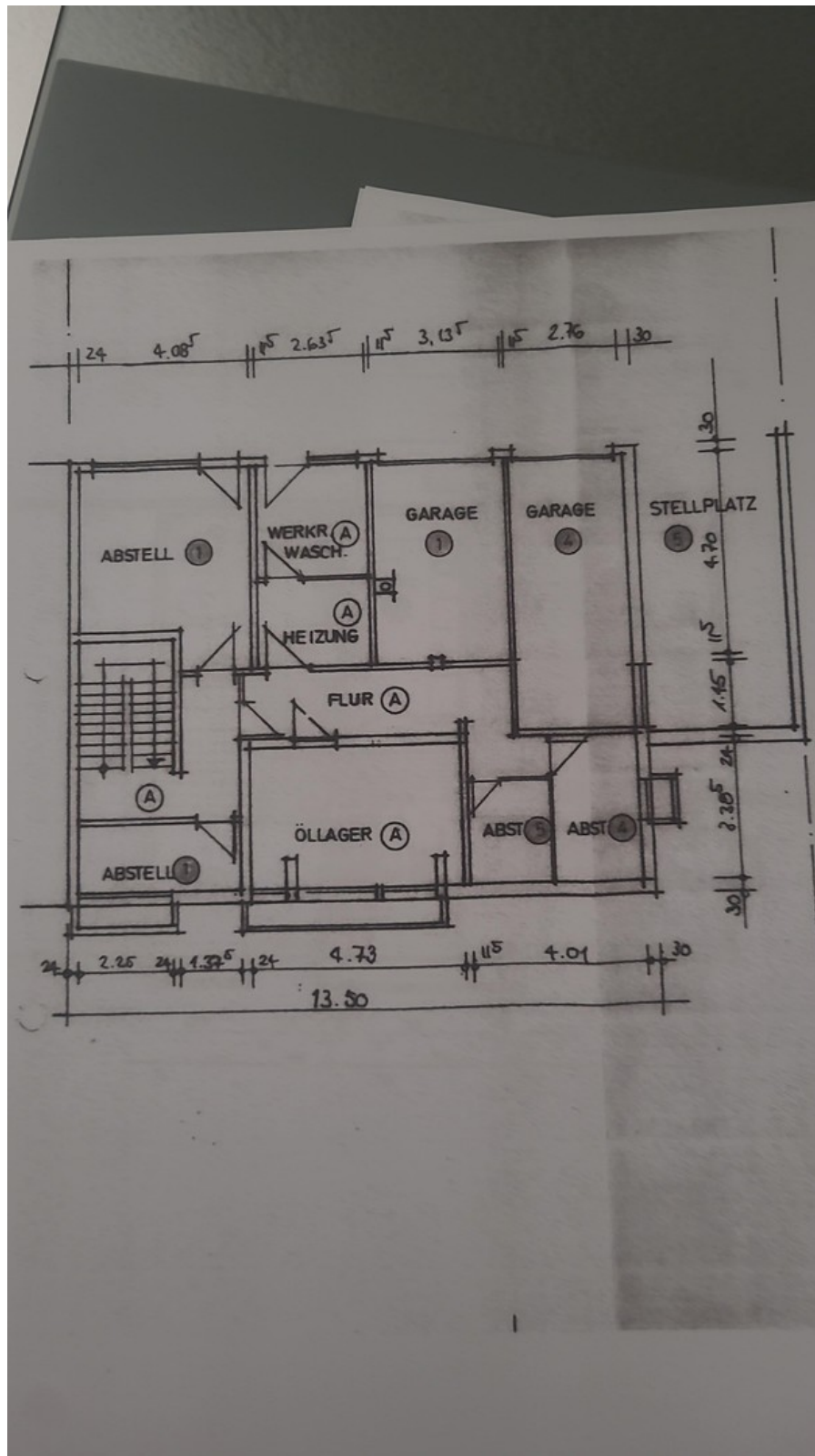
³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁶ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

