

Exposé

Wohnung in Heilbronn

Moderne 2½-Zimmer-Wohnung mit Sommergarten



Objekt-Nr. OM-437381

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Gerald Huber

Michael-Vehe-Str.6
74078 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	113 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neu renovierte, ruhig und dennoch zentral gelegene 2½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss ist ideal für alle, die modern wohnen und dabei nicht auf Atmosphäre verzichten möchten. Frisch gestaltet, intelligent aufgeteilt und mit einem echten Highlight ausgestattet: dem verglasten Sommergarten – Ihr privater Rückzugsort, ganzjährig nutzbar.

Das großzügige Wohnzimmer begeistert mit offenem Charakter und direktem Zugang zum Sommergarten. Der durchdachte Grundriss schafft Raum für jeden Lebensstil: ein helles Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Arbeitszimmer – ideal für Home-Office – sowie ein modernes Badezimmer mit Wanne und separater Dusche.

Helle Holzböden in den Haupträumen, weiß gestaltete Wände und stilvolles Ambiente schaffen eine Wohlfühl-Atmosphäre, die sofort einlädt. Der inklusive Tiefgaragenstellplatz (15.000 € zzgl.) rundet das Paket perfekt ab.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger.

Mit einer erzielbaren Kaltmiete von min. 910 € ist eine Mietrendite von min 5% möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Geeignet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger (Rendite >5% möglich) geeignet

Lage

Heilbronn-Biberach verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe eines gewachsenen, grünen Wohnviertels mit der Nähe zu allen urbanen Annehmlichkeiten der Großstadt Heilbronn. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustüre. Die Wohnung ist daher ideal für Berufstätige positioniert, die nach Feierabend Abstand vom Trubel suchen, ohne auf schnelle Erreichbarkeit zu verzichten.

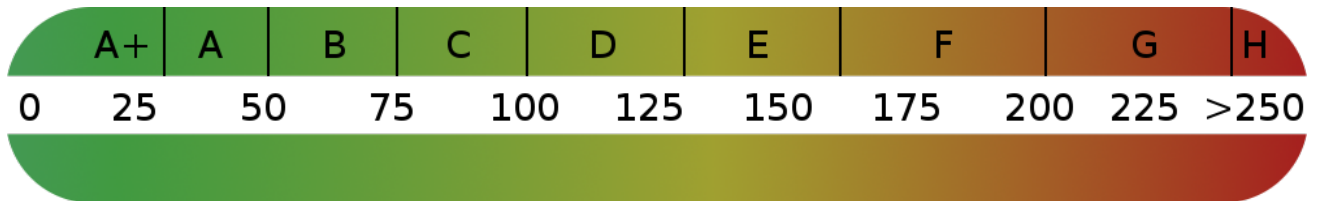
Heilbronn Innenstadt (ca. 8 km) mit Restaurants, Shopping und Kulturangeboten ist bequem erreichbar. Supermärkte, Bäcker und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Naturliebhaber und Outdoor-Fans bieten die umliegenden Weinberge und Wanderwege erholsame Freizeitoptionen direkt vor der Haustür. Perfekte Voraussetzungen, um nach einem produktiven Tag abzuschalten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Sommergarten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Arbeitszimmer/Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Ankleidezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



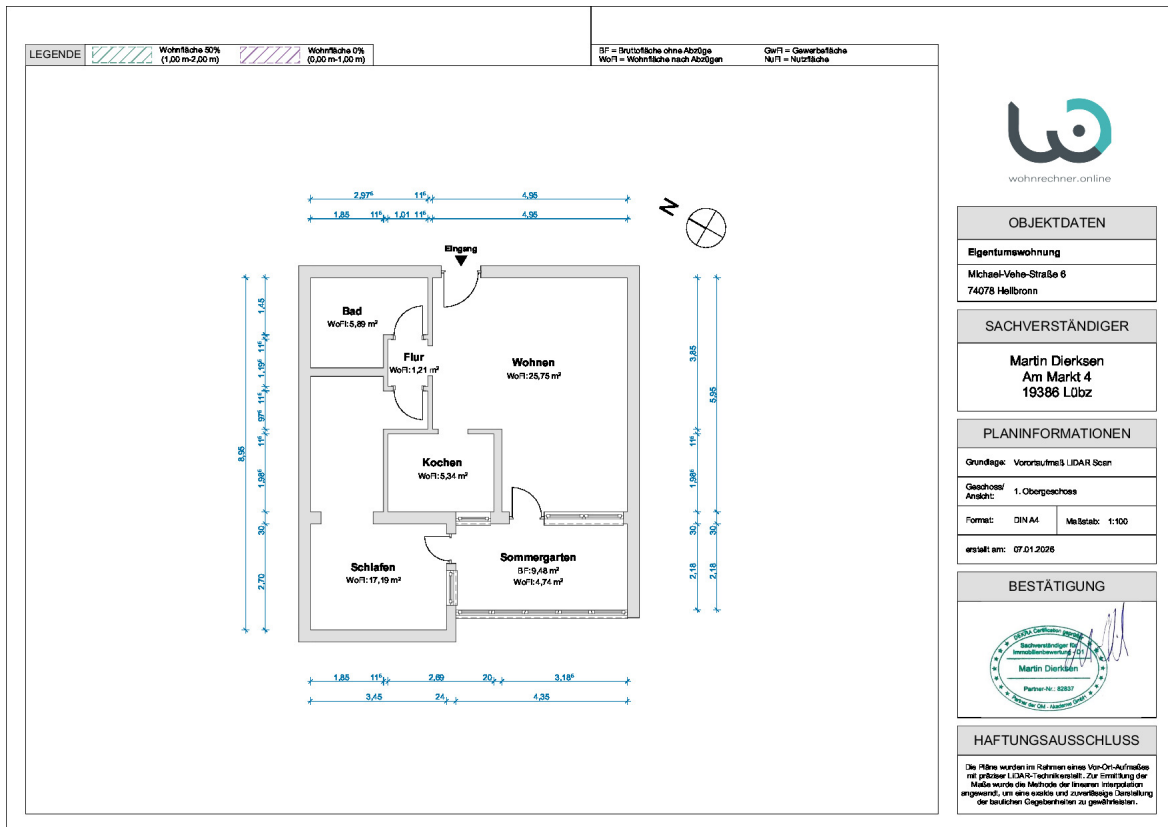
Badezimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

Brunata®

**Michael-Vehe-Str. 6
74078 Heilbronn-Biberach**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **03.10.2028**

Registriernummer: **BW-2018-002248806**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1985 / 1985 (zuletzt verändert 2003)
Anzahl Wohnungen	7
Gebäudenutzfläche (A _N)	702,84 m ² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

03.10.2018

Datum

i. H. Oliver Korn

Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registriernummer:

CO₂-Emissionen¹

kg/(m² a)



Für Energieeffizienzberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-8 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Einfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m² a)

Anforderungen gemäß EnEV²

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert

EnEV-Anforderungswert

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T

EnEV-Anforderungswert H_T

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerable Energy Act (EEWärmeG)

Art: Deckungsgrad %
Deckungsgrad %
Deckungsgrad %

Ersatzmaßnahmen⁴

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Vergleichswerte für Energie⁵



Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf:

kWh/(m² a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H_T

W/(m² K)

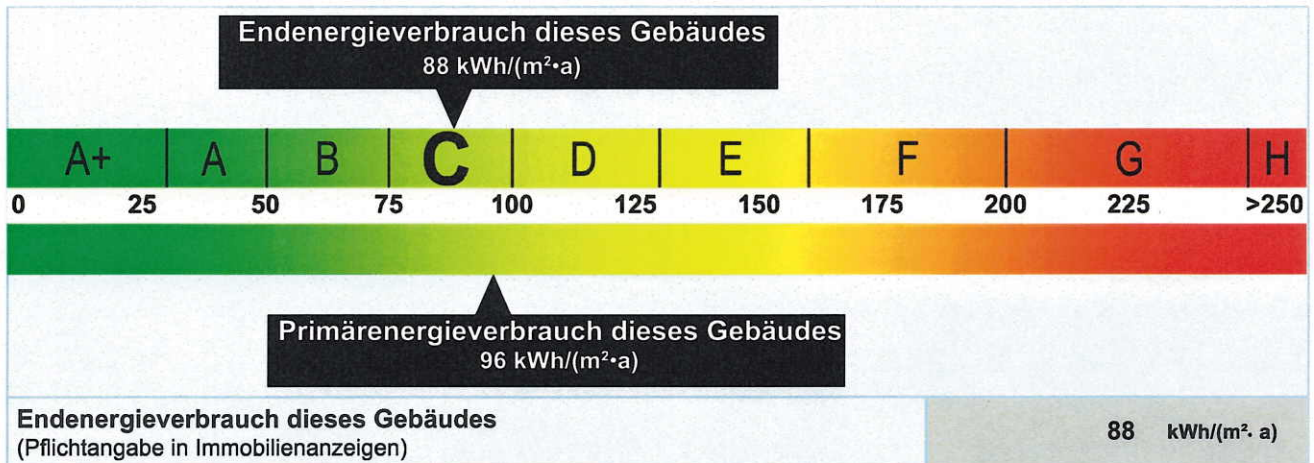
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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 ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

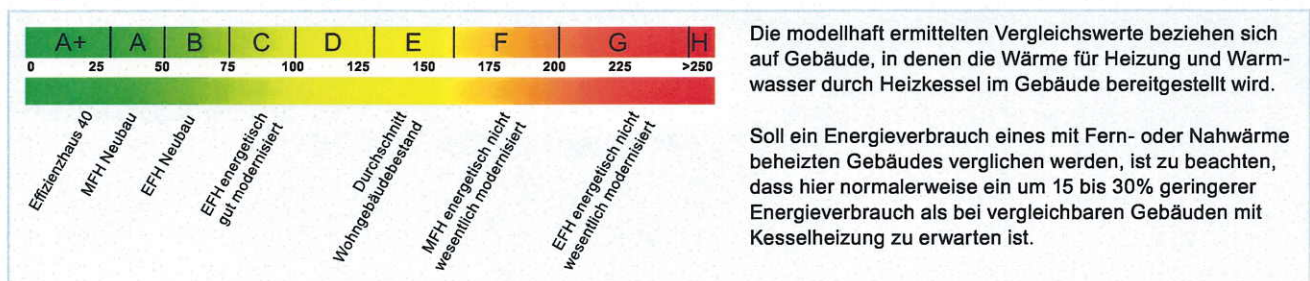
Registriernummer: **BW-2018-002248806**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.07.14	30.06.15	Heizöl in Liter	1,1	74970	15240	59730	1,16
01.07.15	30.06.16	Heizöl in Liter	1,1	68360	16830	51530	1,18
01.07.16	30.06.17	Heizöl in Liter	1,1	20450	9686	10764	1,12
01.07.14	30.06.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.07.14	30.06.17	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.07.14	30.06.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



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.

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Registriernummer: **BW-2018-002248806**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich

☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage		☐	☐		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	☒	☐		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	☒	☐		
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.	☒	☐		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	☒	☐		
☐ Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:			http://www.bbsr-energieeinsparung.de			

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1 Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1 Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2 Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2 Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2 Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2 Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2 Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3 Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrundegelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und in wie weit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3 Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3 Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3 Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche					
Jahr	Tage	Gebäudenutzfläche	Faktor (*1)		Gebäudenutzfläche
1.	365	585,70	x	1,20	= 702,84
2.	366	585,70	x	1,20	= 702,84
3.	365	585,70	x	1,20	= 702,84

Berechnung Kennwert Warmwasser					
Jahr	Warmwassermenge in m ³	Warmwasser Temp. in °C	Faktor für WW-Berechnung (*2)	Anteil Warmwasser (kWh) (*3)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m ² ·a) (zeitbereinigt) (*4)
1.				15240	22
2.				16830	24
3.	86,10	55	2,5	9686	14
				Ø	20

Leerstandszuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leerstandsfaktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeitbereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*11)
41756	0,000	0	0

Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Brennstoffmenge	Heizwert		Brennstoffmenge (kWh)
7497,000	x	10,00	= 74970
6836,000	x	10,00	= 68360
2045,000	x	10,00	= 20450

Berechnung Kennwert Heizung			
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)	Kennwert für Heizung in kWh (m ² ·a) (klimabereinigt) (*7)	Kühlung m ² gek. Gebäudenutzfläche (*16)
59730	1,16	99	0
51530	1,18	87	0
10764	1,12	17	0
	Ø	1,15	Ø

Leerstandszuschlag für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (*12)	Leerstandsfaktor (*9)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klimabereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*14)	Gesamt Energiekennwert (zeit-, klima-, leerstands-bereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*15)
122024	0,000	0	88

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder $Q = 20 \text{ kWh/m}^2 \cdot A_{\text{Wohn}}$
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum * 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m²·a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

- Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (*10) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (*13) * Klimafaktor (Durchschnitt) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
- m² gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m²·a)

E X P O S É

Ihr Wohlfühl-Start in Heilbronn

Moderne 2½-Zimmer-Wohnung mit Sommergarten & TG-Stellplatz



🏠 60 m² Wohnfläche | 📍 Heilbronn-Biberach | 💰 199.000 € zzgl. TG | ⚡ Energieklasse C



Objektdaten auf einen Blick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Lage	Michael-Vehe-Str. 6, 74078 Heilbronn-Biberach
Wohnfläche	ca. 60 m²
Zimmer	2½ Zimmer
Etage	1. Obergeschoss
Baujahr	1984
Heizung	Öl-Zentralheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis Klasse C 88 kWh/(m²·a)
Kaufpreis	199.000 € (Wohnung)
TG-Stellplatz	15.000 € (optional zuzüglich)
Provision	Provisionsfrei
Hausgeld (mtl.)	113,00 €



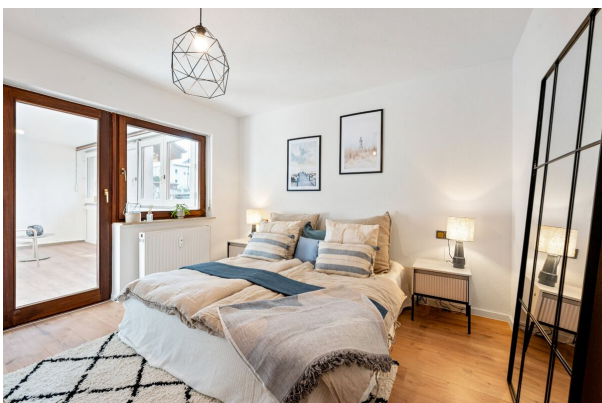
Willkommen zuhause – Ihr perfekter Start

Diese ruhig und dennoch zentral gelegene 2½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss ist ideal für alle, die modern wohnen und dabei nicht auf Atmosphäre verzichten möchten. Frisch gestaltet, intelligent aufgeteilt und mit einem echten Highlight ausgestattet: dem verglasten Sommergarten – Ihr privater Rückzugsort, ganzjährig nutzbar.

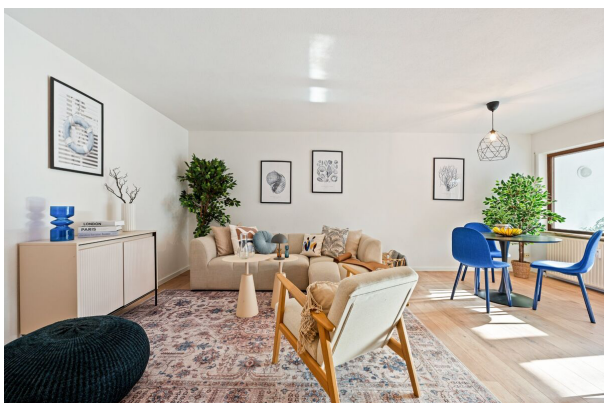
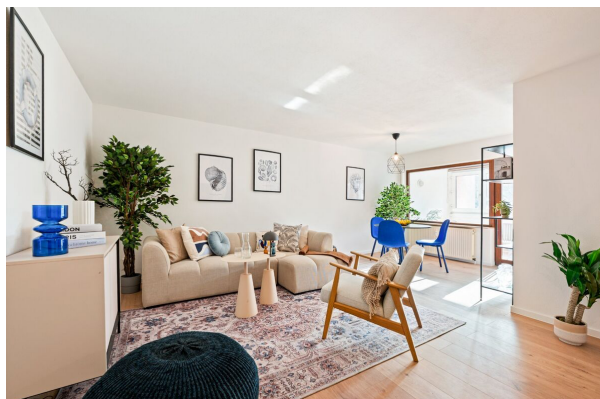
Das großzügige Wohnzimmer begeistert mit offenem Charakter und direktem Zugang zum Sommergarten. Der durchdachte Grundriss schafft Raum für jeden Lebensstil: ein helles Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Arbeitszimmer – ideal für Home-Office – sowie ein modernes Badezimmer mit Wanne und separater Dusche.

Helle Holzböden in den Haupträumen, weiß gestaltete Wände und stilvolles Ambiente schaffen eine Wohlfühl-Atmosphäre, die sofort einlädt. Der inklusive Tiefgaragenstellplatz (15.000 € zzgl.) rundet das Paket perfekt ab.

Eindrücke – Wohnen & Schlafen



Eindrücke – Küche, Bad & Sommergarten



Lage & Umgebung – Mitten im Leben

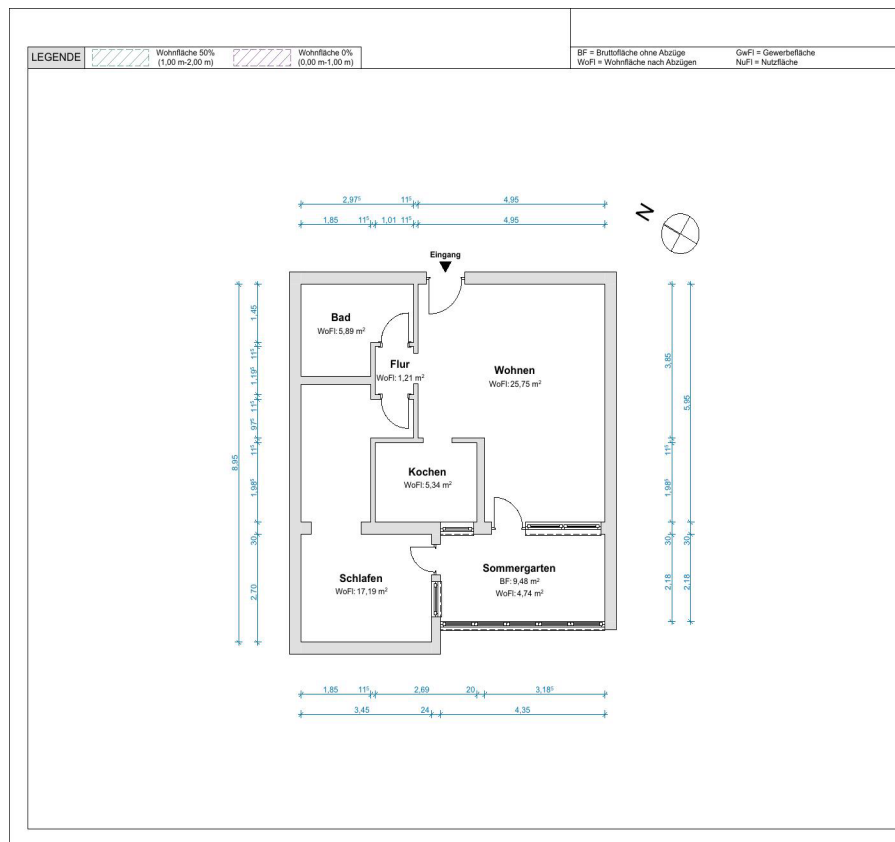
Heilbronn-Biberach verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe eines gewachsenen, grünen Wohnviertels mit der Nähe zu allen urbanen Annehmlichkeiten der Großstadt Heilbronn. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustüre. Die Wohnung ist daher ideal für Berufstätige positioniert, die nach Feierabend Abstand vom Trubel suchen, ohne auf schnelle Erreichbarkeit zu verzichten.

Heilbronn Innenstadt (ca. 8 km) mit Restaurants, Shopping und Kulturangeboten ist bequem erreichbar. Supermärkte, Bäcker und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Naturliebhaber und Outdoor-Fans bieten die umliegenden Weinberge und Wanderwege erholsame Freizeitoptionen direkt vor der Haustür. Perfekte Voraussetzungen, um nach einem produktiven Tag abzuschalten.

Ausstattung-Highlights

- | | |
|---|------------------------------------|
| ✓ Verglasten Sommergarten | ✓ Bad mit Wanne & Dusche |
| ✓ Ankleide / Home-Office-Zimmer | ✓ Tiefgaragenstellplatz (optional) |
| ✓ Helle Holzböden (Wohn- & Schlafbereich) | ✓ 1. Obergeschoss, ruhige Lage |
| ✓ Zentralheizung (Öl), Energieklasse C | ✓ Sofort bezugsfertig |
| ✓ 7 Wohneinheiten im gepflegten MFH | |

Grundriss – 1. Obergeschoss



Wohnzimmer	ca. 25,75 m ²
Schlafzimmer	ca. 17,19 m ²
Küche	ca. 5,34 m ²
Bad	ca. 5,89 m ²
Flur	ca. 1,21 m ²
Sommergarten (Wohnfläche 50%)	ca. 4,74 m ² (BF: 9,48 m ²)
Wohnfläche gesamt	ca. 60,12 m ²

 Interesse geweckt? Melden Sie sich bei mir!

Diese attraktive Eigentumswohnung überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss, der hochwertigen Ausstattung und ihrer ruhigen, aber gut angebundenen Lage in Heilbronn-Biberach. Für Berufstätige und Paare, die ihren eigenen Rückzugsort suchen, ist diese Wohnung eine echte Empfehlung.

Melde Sie sich noch heute für einen persönlichen Besichtigungstermin!

Ihr Ansprechpartner

Gerald Huber

 g.huber.immobilien@gmail.com