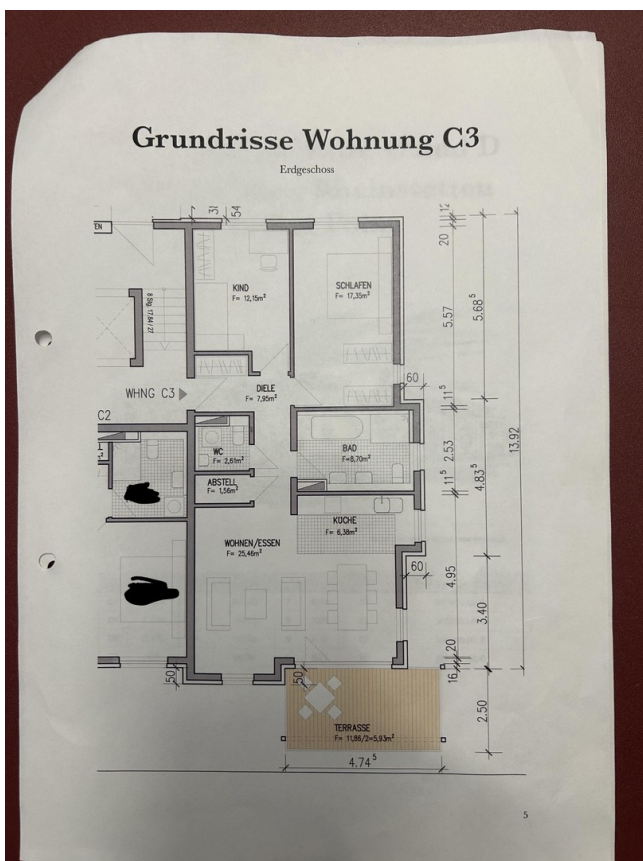


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rheinstetten

### Provisionsfreie 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Terrasse in Rheinstetten



Objekt-Nr. OM-443652

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Schwarz

76287 Rheinstetten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	360 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese barrierearme 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in Rheinstetten. Die Wohnung verfügt über eine Terrasse und ein separates Kellerabteil. Die Wohnung verfügt über ein Gäste-WC, ein Badezimmer sowie eine Terrasse. Die Beheizung erfolgt über ein Blockheizkratwerk.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich somit auch hervorragend als Kapitalanlage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## Lage

Rheinstetten ist eine Stadt im Landkreis Karlsruhe, die eine gute Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind in der Nähe vorhanden. Die Straßenbahnhaltestelle ist ca. 100m entfernt.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich somit auch hervorragend als Kapitalanlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnesszimmer

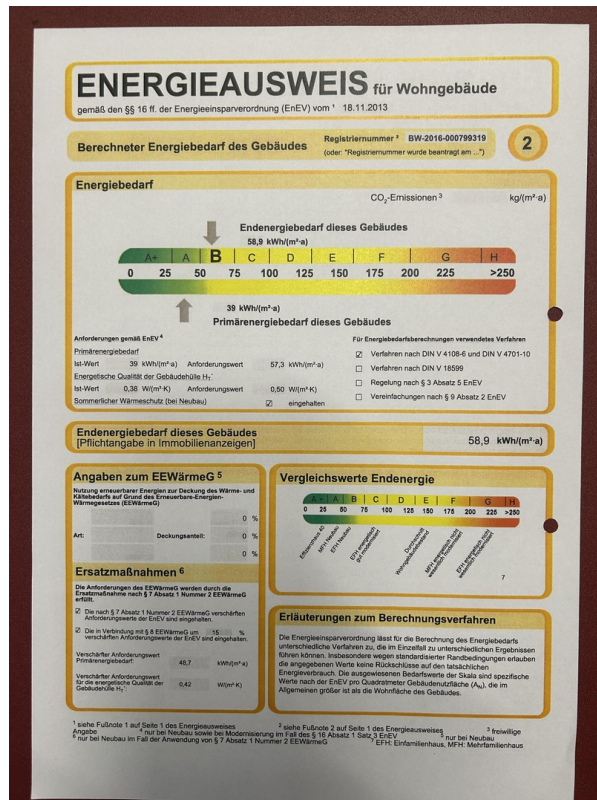


Gästebad

# Exposé - Galerie



Wohnesszimmer



Energieausweis

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 01.02.2026

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2016-000799319  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Nell-Breuning-Ring 11, 76287 Rheinstetten	
Gebäudeteil	Haus C	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2015	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015	
Anzahl Wohnungen	14	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1371 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup>	[Erdgas]	
Erneuerbare Energien	Art: BHKW	Verwendung: TWW, Heizung
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> 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  
dieBauingenieure - CLEMENZ & BRAND GmbH  
Dipl.-Ing. Gunnar Clemenz M.Sc.  
Mörikestraße 17  
76133 Karlsruhe

02.02.2016  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

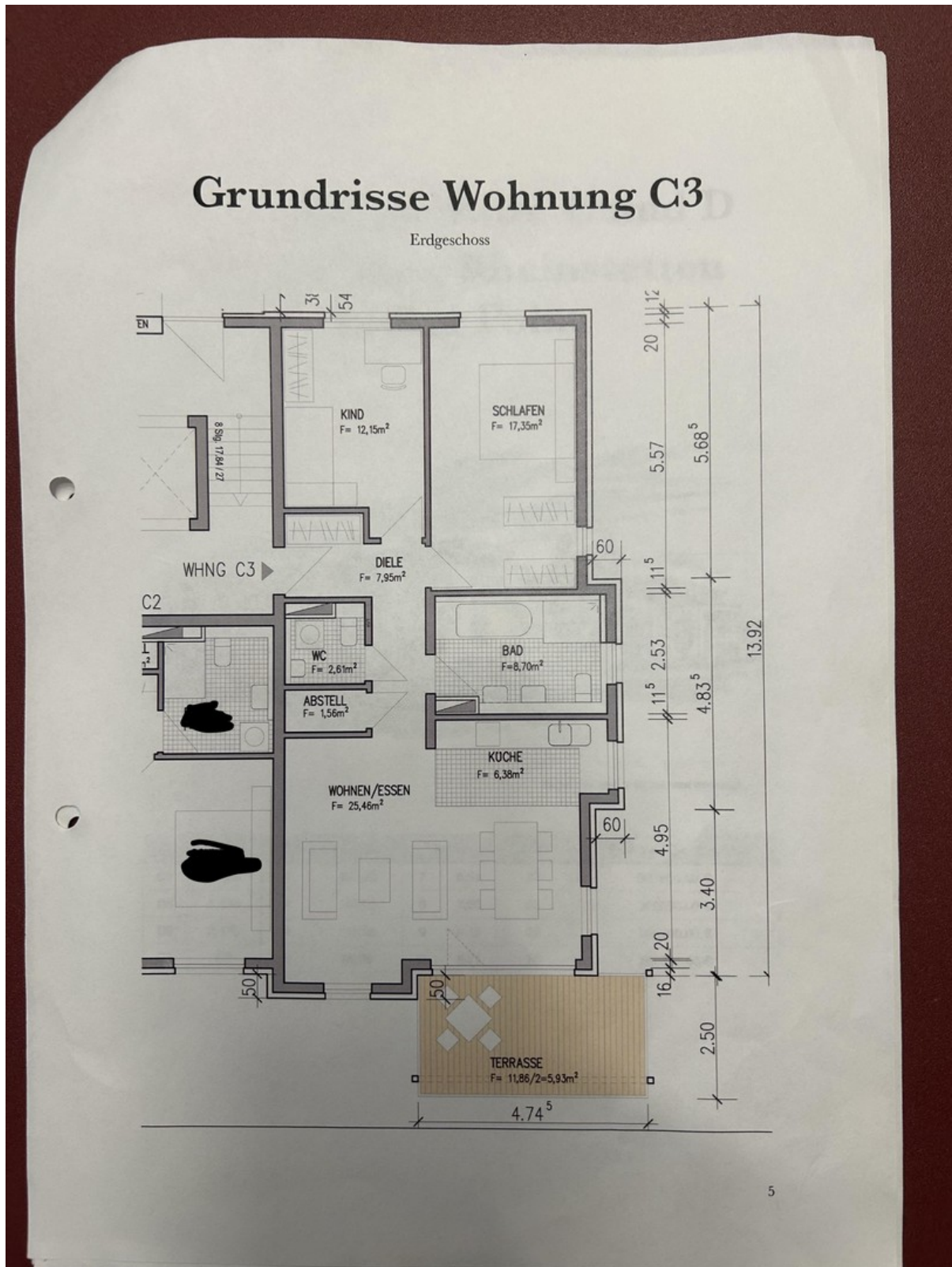
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang

Energieausweis

www.ohne-makler.net/expose/443652

Seite 7/8

# Exposé - Grundrisse



Grundriss