

Exposé

Erdgeschosswohnung in Altlußheim

Exklusive barrierefreie 3 Zimmer-EG-Wohnung mit Balkon in Altlußheim



Objekt-Nr. OM-451429

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.035 € + NK**

Ansprechpartner:
Langlotz

68804 Altlußheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	84,88 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.070 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die neuwertige, barrierefreie 3-Zimmer Erdgeschosswohnung bietet auf rund 85qm incl. gemauertem Kellerraum 5qm (ebenerdig) und ebenerdigen allgemeinen Waschkraum, sowie 2 Stellplätzen viel Raum für ein komfortables Wohnambiente. Zudem verfügt die Wohnung über einen ca. 9qm (Grundfläche) großen Balkon sowie eine hochwertige Einbauküche. Der gesamte Boden ist beheizt und mit Vinylparkett und weißen Sockelleisten versehen, außer in den Bädern mit Fliesen belegt. Die Fenster sind 3-fach verglast, was energiesparend wirkt und den Schallschutz sehr erhöht, was insgesamt die Wohnung auch auszeichnet. Ein barrierefreies großzügiges Duschbad und eine Gästetoilette runden das Gesamtbild ab. Die Wohnung verfügt über eine feuchtigkeitsgesteuerte Umluftlüftung und natürlich über Rauchmelder. Elektrische Rollläden und eine Videosprechanlage sorgen zusätzlich für Sicherheit. Das Haus ist Baujahr 2022 und hat weitere 5 ruhige Eigentumswohnungen. Vor dem Haus gibt es einen allgemeinen Besucherparkplatz und einen allgemeinen Fahrradständer.

Ausstattung

3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden, Vinylparkett und hochwertige Fliesen in den Feuchträumen mit Edelstahl-Abschussleiste, Einbauküche (Spülmaschine, Herd, Backofen, Abzugshaube, Kühl-/Gefrierkombi, feuchtigkeitsgesteuerte Umluftlüftung, Rauchmelder, erhöhter Schallschutz, gemauerter Kellerraum, Videosprechanlage

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Altlußheim zeichnet sich durch die Randlage am Rhein (Naturschutzgebiet) Rhein Neckar Kreis / Baden Württemberg aus. Ist Ideal für Naturliebhaber und (Wasser-) Sportler. Altlußheim hat eine gute Anbindung zu den Autobahnen A61, A5 + A6 in der Region und ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Ärzte, Supermärkte, Freizeiteinrichtungen und Gastronomie sind in der Gemeinde vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Wohn+Esszimmer



Zimmer 2

Exposé - Galerie

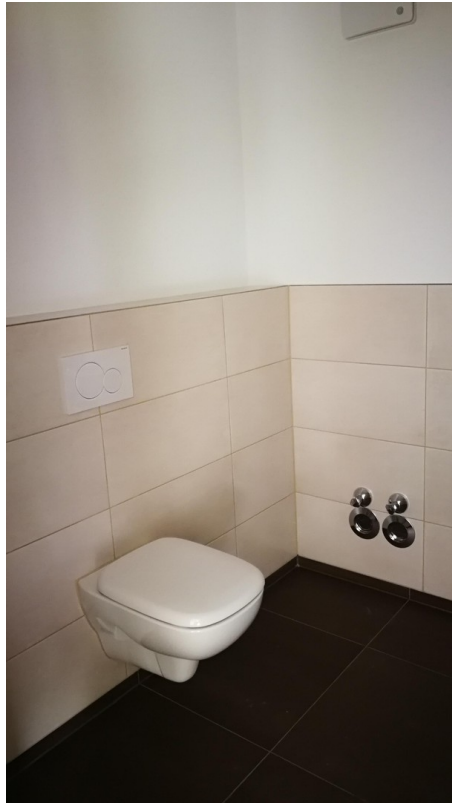


Küche



1. Gästetoilette

Exposé - Galerie



Badezimmer leer



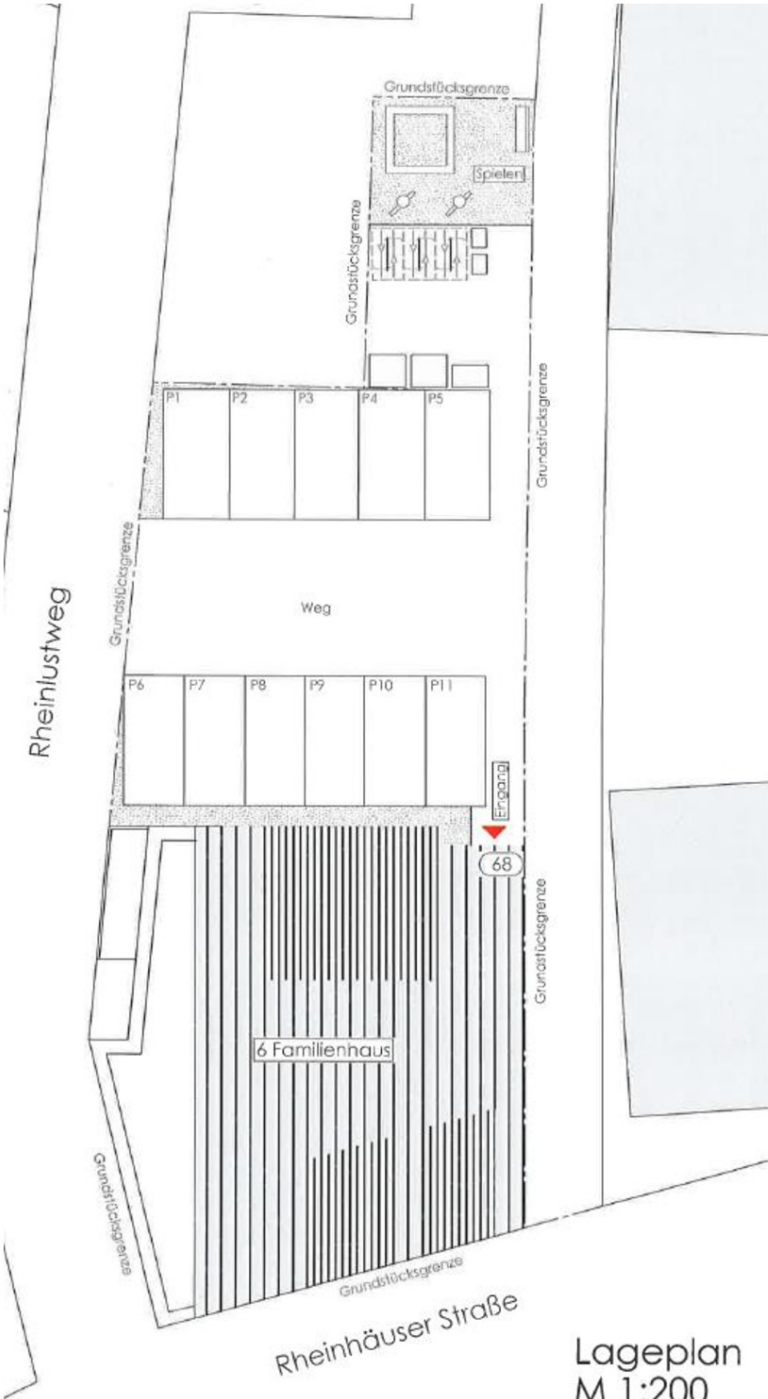
Dusche

Exposé - Galerie



Videosprechanlage

Exposé - Grundrisse



Lageplan
M 1:200

Exposé - Grundrisse



Diele =	9,64 qm
WC =	3,02 qm
Bad =	7,63 qm
Wohnen/Essen =	20,31 qm
Küche =	10,42 qm
Zimmer 1 =	18,53 qm
Zimmer 2 =	10,92 qm
Terrasse = 50 % =	4,41 qm
Summe =	84,88 qm

Erdgeschoss



Wohnung 1, 3 Zimmer (ca. 85 m²)
barrierefrei, rollstuhlgerecht

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Anf. 2016

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

18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am")

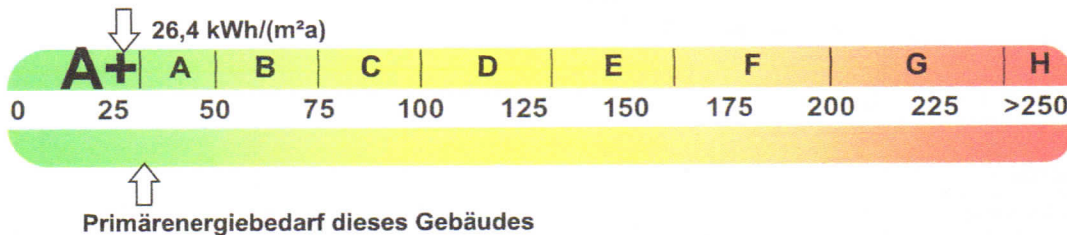
2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

CO₂-Emissionen ³

9 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 32,7 kWh/(m²a) Anforderungswert 38,8 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,304 W/(m²K) Anforderungswert 0,434 W/(m²K)

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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

26 kWh/(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art	Einsatz von Solaranlagen	Deckungsanteil
		20 %
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderung des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme 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 10 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: 34,8 kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert

für die energetische Qualität der

Gebäudehülle H_T¹: 0,45 W/(m²K)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

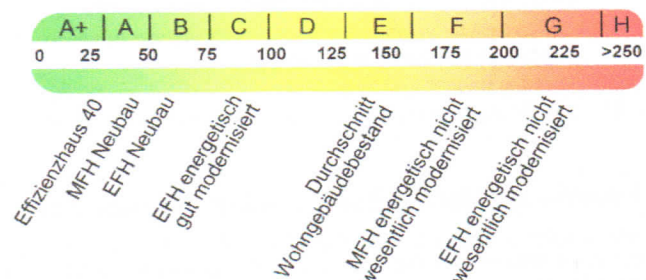
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterung 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.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Anf. 2016

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

18.11.2013

Gültig bis 15.06.2030

Registriernummer ²

(oder: "Registernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude bis zu 3 Vollgeschossen		
Adresse	68804 Altlusheim Rheinhäuser Strasse 68		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	2020		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2020		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	829,35 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H, Solarenergie		
Erneuerbare Energien	Art Solarenergie	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> Sonstiges
	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	(Änderung/Erweiterung)	(freiwillig)

Hinweis 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

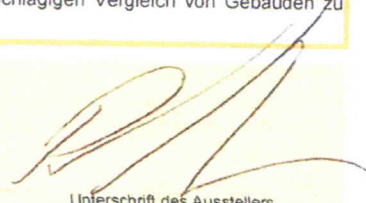
Hinweis zur Verwendung des Energieausweises

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

ph
Planungsbüro Gruppe7
Neumühlweg Dipl. Ing.
64668 Rimbach

18.06.2020
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendete Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der

Registernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registernummer ist nach deren

Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation