

Exposé

Wohnung in Tamm

Von privat - Gepflegte, renovierte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in Tamm



Objekt-Nr. OM-452658

Wohnung

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:
Neitzel

Kleiststrasse 8
71732 Tamm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	13,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	433 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2016 komplett renovierte 3-Zimmer Wohnung mit ihren 95 m² liegt im ersten Stock eines sehr gepflegten, massiv erstellten 6-Parteien Mehrfamilienhaus, das auf einem über 10 Ar großen Grundstück 1978 erbaut wurde. Das Haus erstreckt sich über insgesamt drei Etagen mit je 2 Wohnungen auf jedem Stockwerk. Im Untergeschoss befinden sich die Keller- und Gemeinschaftsräume sowie die Garagen die über den Hof zugänglich sind.

Vom Eingangsbereich links befindet sich eine separate Abstellkammer sowie das 16,1 qm große Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon.

Rechts befindet sich das großzügige Tageslicht Bad mit WC, großer Wanne und ebenerdiger Dusche.

Am Ende des Flurs links befindet sich das nach Süd-West ausgerichtete 29 qm große Wohnzimmer mit Essbereich und ebenfalls Zugang zum Balkon. Durch eine große Fensterfront erhält der Raum sehr viel Licht. In der Decke befinden sich ringsum getrennt schaltbare Einbauspots die abends eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Geradeaus am Ende der Diele liegt das Norden ausgerichtete 16,3 qm große, ruhige Schlafzimmer das einem großen Doppelbett und großem Schrank Platz bietet.

Zu der Wohnung gehört noch ein großzügiger, gemauerter und abschließbarer Kellerraum mit ca. 13,1 m², ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum sowie der Heizungsraum.

Die Einzelgarage (17,3 m²) im UG besitzt ein elektrisches Tor.

Die Wohnung ist nach Absprache verfügbar und ideal für Paare oder Familien, die Wert auf eine gute Wohnqualität legen.

Ideal zur Eigennutzung oder als Investment.

Aktuell ist die Wohnung für KM € 1000.- zzgl. NK € 300.- vermietet. Die Mieter sind über den Verkauf und eine eventuelle Kündigung bzw. Mieterhöhung informiert.

Ausstattung

In der kompletten Wohnung wurde 2016 ein sehr hochwertiger Parkettboden verlegt, sowie neue Türen verbaut.

In dem mit 29qm großzügigen Wohn- und Essbereich trägt v.a. die große Fensterfront zum hellen und freundlichen Ambiente bei. In der Decke befinden sich ringsum getrennt schaltbare Einbauspots die abends eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Die Markenküche wurde ebenfalls 2016 eingebaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Die Einbauküche umfasst einen Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzug, Keramikspüle, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombi.

Im großzügigen Tageslicht Bad sind eine Badewanne sowie ebenerdig- begehbare Dusche mit Handbrause und Regendusche sowie eine abgehängte Decke mit LED Einbauspots für ein angenehmes, helles Licht und deckenhohe Fliesen verbaut.

Als Fenster sind 3-fach verglaste Kunststofffenster in Mahagoni-Optik installiert.

Auf dem 12,5 m² großen Balkon mit neuem Steinteppich-Bodenbelag lassen sich wunderbar laue Sommernächte verbringen.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Aktuell ist noch eine Ölzentralheizung mit einem Gebäude Energiebedarf von 112 kWh/(m²a) installiert – begonnen ist bereits der Umbau auf umweltfreundliche und klimaneutrale Wärmeversorgung mit Fertigstellung in Q3/2026.

Gemäß Energieausweis wird der Gebäude Energiebedarf durch die Umstellung auf klimaneutrale Wärmeversorgung um 15% bis 30% gesenkt werden können auf dann etwa von 85 kWh/(m²a) was Klasse C entspricht.

Info dazu siehe Link der Stadt Tamm:

tamm.org/de/bau-wirtschaft/waermenetz

Die aktuell installierte Ölzentralheizung wird unmittelbar nach dem geplanten Anschluss an das neue Wärmenetz der Stadt Tamm durch diese klimaneutrale Wärmeversorgung ersetzt. Die Versorgung umfasst die Nutzung von Biogasanlagen, den Einsatz von Luft-Wärmepumpen, Solaranlagen und den Einsatz großer Wärmespeicher. Diese ermöglichen die Speicherung überschüssiger Wärme in Wärmespeichern über Monate und Abgabe dieser in der kalten Jahreszeit.

Der dritte Bauabschnitt, und damit für die Kleiststraße in der das Objekt liegt, ist aktuell im Bau und wird voraussichtlich bis Juli 2026 abgeschlossen sein. Die Umstellung der Heizanlage des Hauses erfolgt direkt im Anschluss so dass die Fertigstellung in Q3/2026 abgeschlossen sein wird. Alle notwendigen Aufträge sind dafür bereits erteilt.

WICHTIG: Die Kosten pro Wohneinheit werden aus der bestehenden Rücklage gedeckt, womit der Austausch auf die neue klimaneutrale Heizanlage keine zusätzlichen Kosten für den neuen Eigentümer verursacht.

Zusätzlich wird aktuell die Hauptwasserversorgung des Hauses ebenfalls ausgetauscht. Auch diese Kosten werden aus der Rücklage entnommen.

Lassen Sie Sich bei einem individuellen Besichtigungstermin von dieser Wohnung begeistern. Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung jederzeit möglich. Jedoch bitten wir um rechtzeitige telefonische Absage eines vereinbarten Termins, wenn Ihnen etwas dazwischenkommen sollte.

Objektunterlagen können nach dem ersten Besichtigungstermin zur Verfügung gestellt werden.

Lage

Top Infrastruktur & beste Verkehrsanbindung – alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die Stadt Tamm mit ihren ca. 12.800 Einwohnern liegt im nördlichen Landkreis Ludwigsburgs mit direktem Anschluss an das Nahverkehrsnetz und die B27 sowie an die BAB 81 Richtung Stuttgart und Heilbronn.

Zum 500 m entfernten Bahnhof gelangen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Vom Bahnhof aus erreichen Sie mit der S-Bahn in 6 Minuten Ludwigsburg oder Bietigheim-Bissingen und in 22 Minuten die Landeshauptstadt Stuttgart. Heilbronn ist in ca. 40 Minuten zu erreichen. Gymnasien in Asperg, Ludwigsburg oder Bietigheim-Bissingen sind ebenfalls mit S-Bahn bzw. Bus zu erreichen. Alle anderen Schulen sind am Ort in direkter Nähe. Der Flughafen Stuttgart ist mit der S-Bahn in ca. 60 Minuten, mit dem Auto in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Das Wohnhaus befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Tamm, einer kleineren Stadt in direkter Nähe zu Ludwigsburg und bietet eine sehr angenehme Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Wochenmarkt, Bäckerei, Restaurants, Banken, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Bücherei usw. findet man fußläufig in unmittelbarer Nähe. In nur 20 Gehminuten erreichen Sie das ca. 1,5 km entfernte Shoppingcenter Breuningerland und IKEA Ludwigsburg. Rund um Tamm hat sich eine starke Industrie angesiedelt und viele namhafte Automobilzulieferer und andere Firmen aus Industrie, Handel und Gewerbe sind in der Region ansässig. Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, örtliche Vereine, Fitnessstudios sowie gut ausgebaut Rad- und Spazierwege bieten ideale Voraussetzungen für einen aktiven Lebensstil.

Tamm selbst ist eine moderne Stadt, die durch ihre kleine Größe punktet und dennoch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet. Dank der guten Infrastruktur, der

verkehrsgünstigen Lage und des gewachsenen Wohnumfelds ist Tamm ein beliebter Wohnstandort mit nachhaltig hoher Nachfrage, sowohl bei Eigentümern als auch bei Mietinteressenten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht Haus Nord-Ostseite

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich - 29 qm



Wohn- Essbereich - 29 qm

Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Büro - 16 qm



Kinderzimmer oder Büro - 16 qm

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 16 qm



Schlafzimmer 16 qm

Exposé - Galerie



Diele 9 qm



Diele 9 qm

Exposé - Galerie



Diele - Eingang zur Küche



Eingang zur Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad / WC



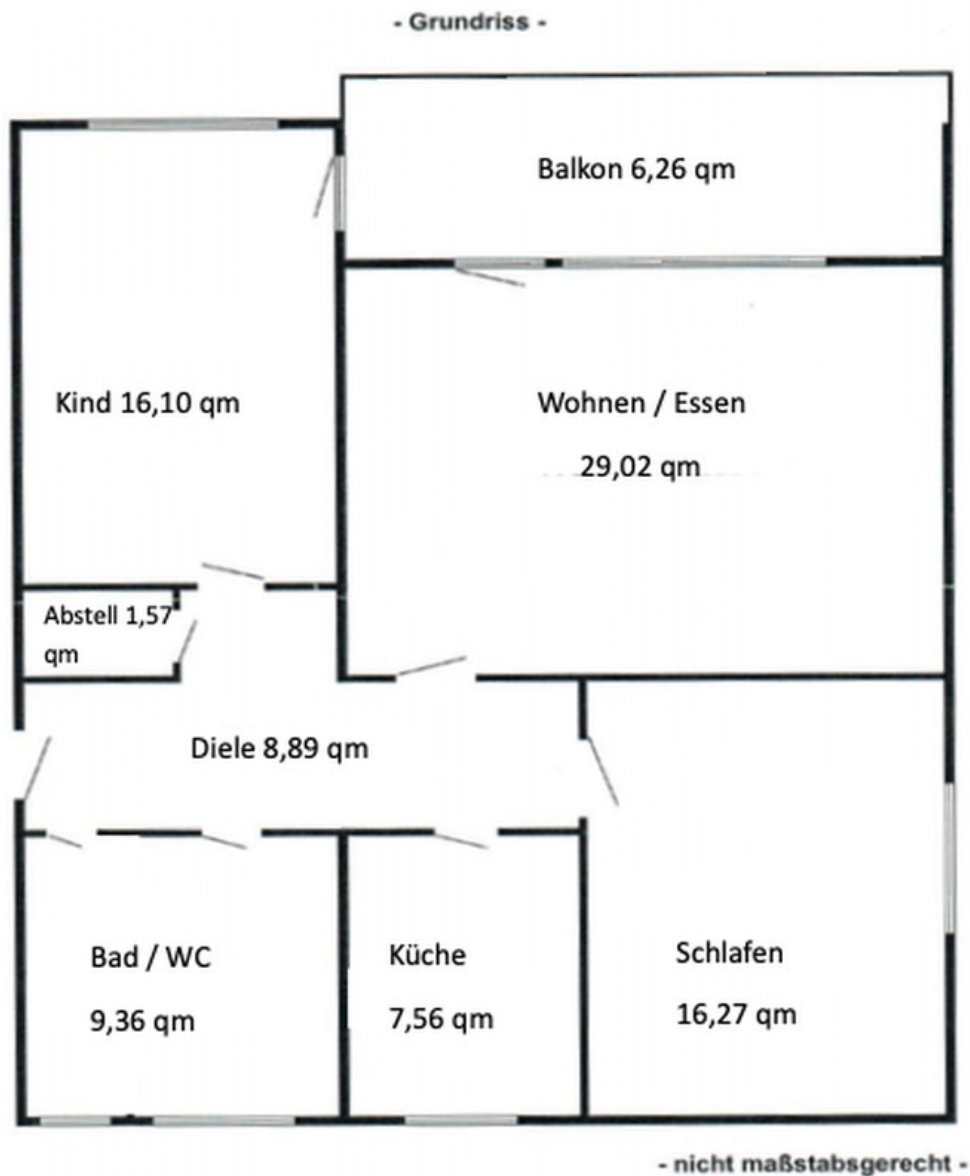
Bad / WC

Exposé - Galerie



Balkon mit el. Markise

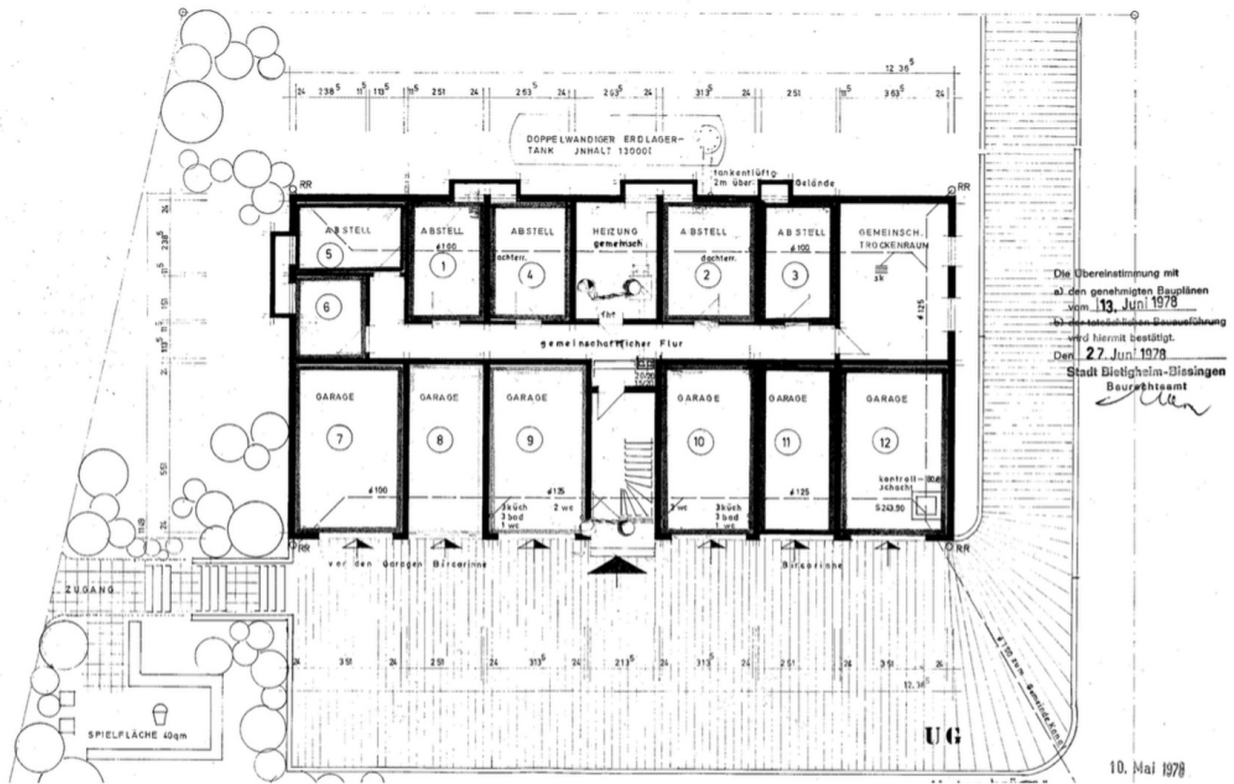
Exposé - Grundrisse



Wohnen/Essen	29,02 qm
Schlafen	16,27 qm
Kind	16,10 qm
Küche	7,56 qm
Diele	8,89 qm
Abstell	1,57 qm
Bad / WC	9,36 qm
Balkon	<u>6,26 qm</u>
Gesamt	95,07 qm

Grundriss der Wohnung

Exposé - Grundrisse



UG: Abstell 4 und Garage 10

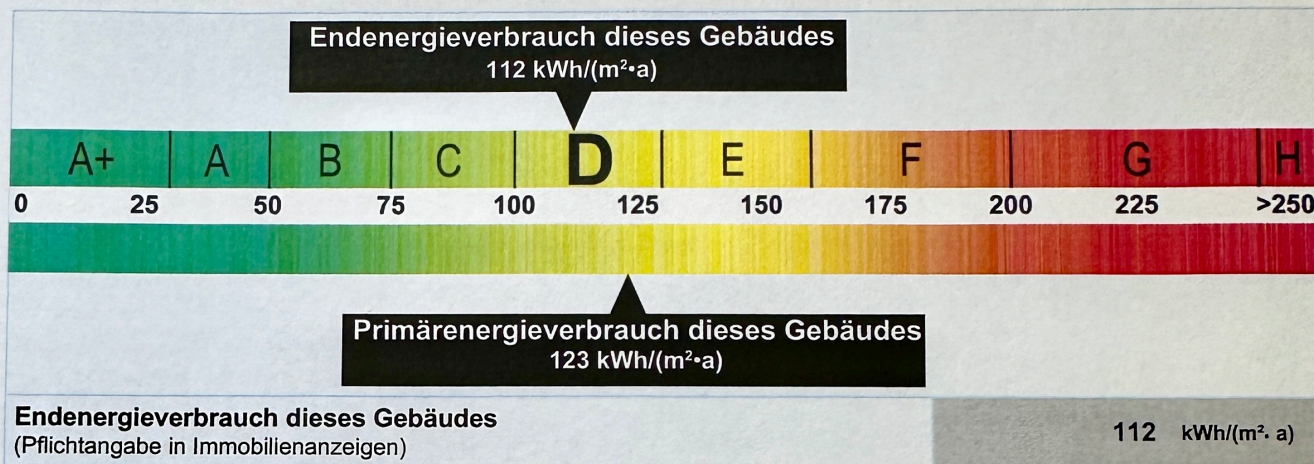
Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Kleistestr. 8

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

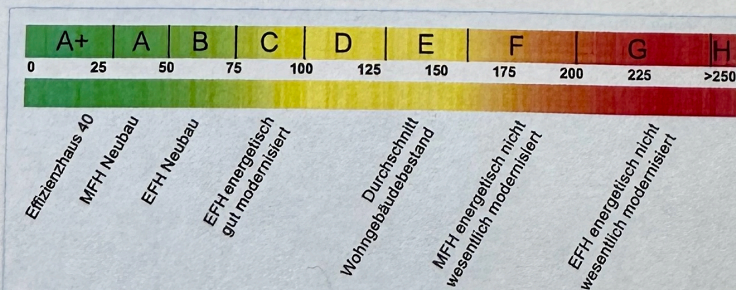
Registriernummer: **BW-2018-002055200**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Heizöl in Liter	1,1	66970	18150	48820	1,13
01.01.16	31.12.16	Heizöl in Liter	1,1	62650	15138	47512	1,10
01.01.17	31.12.17	Heizöl in Liter	1,1	44010	18085	25925	1,10
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

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.