

Exposé

Dachgeschosswohnung in Freiberg am Neckar

Individuelle Dachgeschoss Maisonette-Wohnung incl. TG-Stellplatz u. Kellerraum - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-454259**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

Wilhelmstr. 11
71691 Freiberg am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	331 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in guter, ruhiger und dennoch zentrumsnaher Wohnlage von der Straße abgewandt im Dachgeschoss I und II bzw. Etage 3 und 4 in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen und Tiefgarage.

Auf 75 m² Nutzfläche verteilen sich 63,5 m² Wohnfläche auf zwei Wohnebenen verbunden mit einer Wendeltreppe.

Die untere Wohnebene bietet ein großzügiges helles Wohnzimmer mit Erker und schönem Ausblick sowie Kaminofen mit Fenster, eine Einbauküche, ein Bad mit Eckbadewanne und eine Gäste-Toilette.

In der oberen Wohnebene befinden sich ein Studio mit großem Dachflächenfenster und Panorama-Fernsicht, ein kleines Schlafzimmer, eine weitere separate Toilette und eine spezielle Dach-Loggia (2,66 x 2,25 m) in südwestlicher Ausrichtung.

Zur Wohnung gehören ein gut platzierter Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein direkt angrenzender massiver Kellerraum (3,38 m x 1,65 m) mit Brandschutztür. Der Kellerraum und der Kfz-Stellplatz sind im Grundbuch dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil der Wohnung fest zugeordnet. Daraus ergibt sich für den Gesamtkaufpreis über 269.000 EUR folgende Aufteilung:

- Wohnung: 239.000 EUR (3.764 EUR/m², mit Kellerraum: 245.000 EUR 3.858 EUR/m²)
- Kellerraum: 6.000 EUR
- Stellplatz: 24.000 EUR

Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche, die Multi-Split-Klima-Anlage und die Möblierung im Studio, die als Zubehör ausgewiesen werden können. Auf Wunsch kann die weitere Möblierung sehr günstig gfs. auch kostenfrei übernommen werden.

Für das Gebäude ist ein Hausmeisterservice mit Winterdienst vorhanden.

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude beträgt 115 kWh (m² a) mit der Energieeffizienzklasse D

aufgrund Energieverbrauchsausweis vom 29.04.2021 – Wesentlicher Energieträger: Öl

Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage der Zentralheizung im Rahmen eines Sanierungsfahrplans durch eine moderne und effektive Bio-Öl-Heizungsanlage ersetzt, was im Energieverbrauchsausweis nicht berücksichtigt ist. Die neue Heizungsanlage weist die Energieeffizienzklasse A aus. Die Öl-Tank-Anlage wurde ebenfalls im Jahr 2022 saniert.

Alle relevanten WEG-Unterlagen können bei Besichtigung eingesehen oder auf Anforderung zur Verfügung gestellt werden.

Ausstattung

- wohnliche Holzdecken im Wohnzimmer DG I sowie im Studio und im Schlafzimmer DG II
- Marmorfliesen im Eingangsbereich und Durchgang zur Küche im Wohnzimmer
- Einbauküche 2019 vollständig erneuert (Fußboden Vinyl und Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine oder Geschirrspüler)
- Bad mit Boden-/Wandfliesen bis zur Decke, Heizkörper (Handtuchhalter) und Abzug
- Gäste-Toilette DG I mit Boden-/Wandfliesen halbhoch und Abzug
- Kaminofen 2020 modernisiert (Austausch mit effektivem Heizeinsatz)
- Einbau Multi-Split-Klima-Anlage 2022 im Studio und im Schlafzimmer DG II

(Außengerät unterhalb der 2/3-Überdachung der Loggia)

- Weitere separate Toilette DG II mit Boden-/Wandfliesen halbhoch, Dachflächenfenster und Heizkörper
- alle Dachflächenfenster mit Innen-Jalousien bzw. im Schlafzimmer mit Innen-Rollo
- Dachflächenfenster im Studio und im Schlafzimmer zusätzlich mit Außen-Rolladen
- alle Dachflächenfenster sind in gutem Zustand und wurden regelmäßig gewartet, zuletzt 2024
- Eine Genehmigung für den Einbau einer Stecker-Solaranlage mit 2 Panels und insg. max. 900 Watt auf dem Dach über der Loggia wurde von der Eigentümergemeinschaft erteilt.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich im nördlichen Einzugsgebiet von Stuttgart und ist ideal für Berufspendler geeignet (ca. 10 Min zu Fuß zur S-Bahn-Station oder Bus sowie ca. 7 Min. mit dem Auto zur Autobahn A 81 nach Stuttgart oder Heilbronn). Die zentrumsnahe Wohnlage bietet viele Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte in nächster Nähe an. Einen Bioladen, eine Bäckerei und eine Apotheke erreichen Sie zu Fuß in ca. 3 Minuten, ALDI, Edeka und der Marktplatz mit Wochenmarkt sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten erreichen sie alle zu Fuß in ca. 10 Minuten, REWE und weitere Supermärkte erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 Min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Straßenansicht Gebäude

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG I



Wohnzimmer DG I

Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Bad DG I



Bad DG I

Exposé - Galerie



Einbauküche DG I



Einbauküche DG I

Exposé - Galerie



Einbauküche DG I



Studio/Schlafzimmer DG II

Exposé - Galerie



Studio DG II



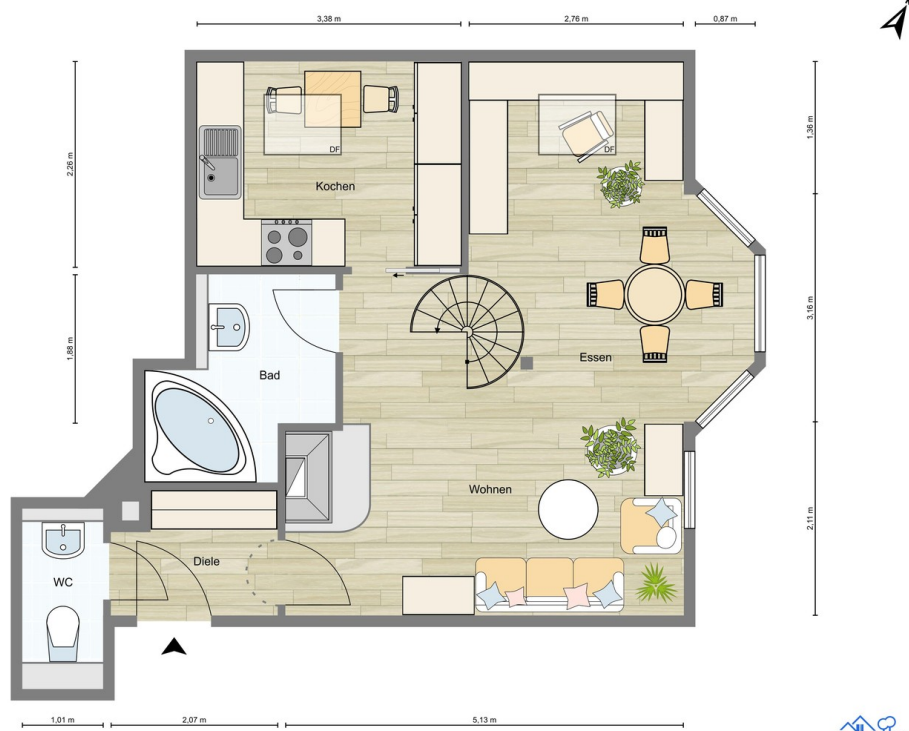
Aussicht Studio DG II

Exposé - Galerie

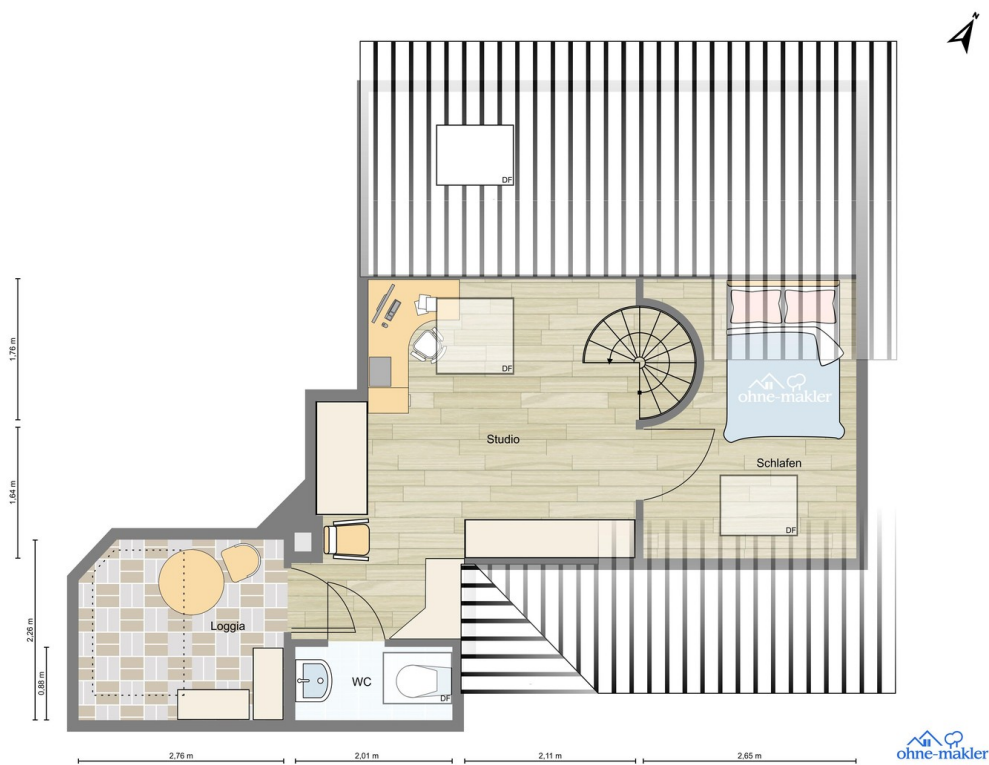


Dach-Loggia DG II

Exposé - Grundrisse

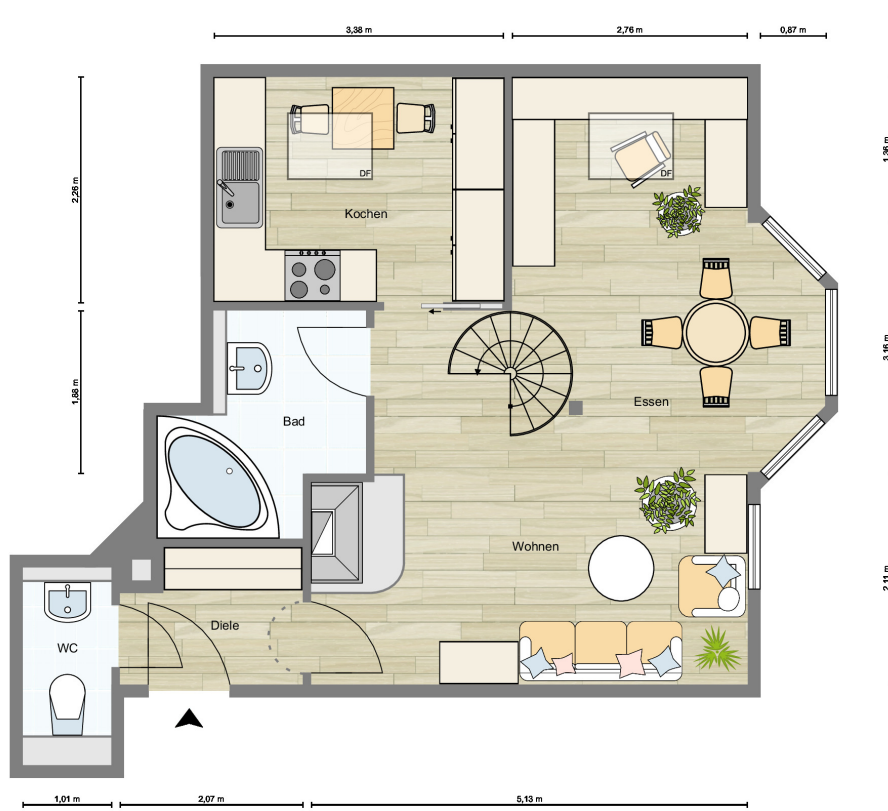


Grundriss untere Wohnebene

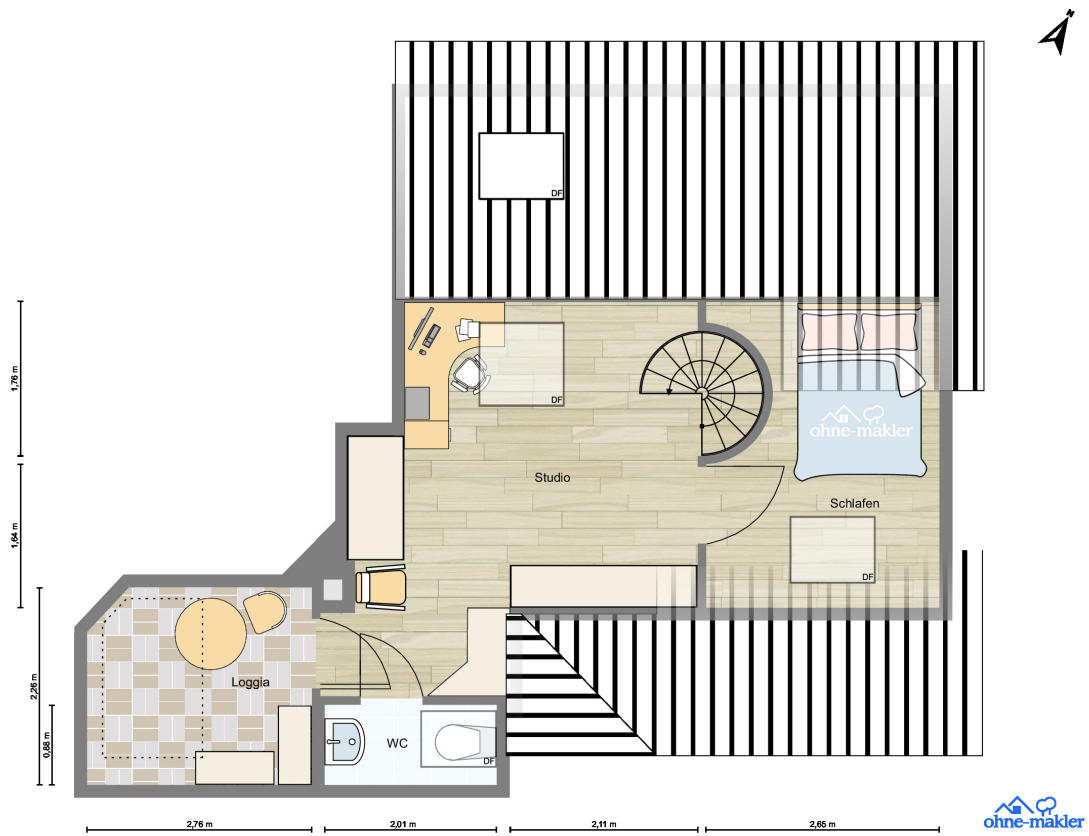


Grundriss obere Wohnebene

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Expose vollständig

EXPOSE

Individuelle 2 ½ - Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung

Wilhelmstraße 11 - 71691 Freiberg am Neckar (Heutingsheim)



- Standort:** Gute, ruhige und dennoch zentrumsnahe Wohnlage mit vielen Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe, ideal für Berufspendler (ca. 10 Min zu Fuß zur S-Bahn-Station oder Bus sowie ca. 7 Min. mit dem Auto zur Autobahn A 81 nach Stuttgart oder Heilbronn)
- Gebäude:**
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, Baujahr 1987 mit insg. 10 Wohnungen und Tiefgarage, Grundstücksgröße: 619 m² Bodenrichtwert: 550 EUR/m² (Stand: 2025)
 - Hausmeisterservice mit Winterdienst
- Wohnung:**
- Die Wohnung Nr.10 liegt von der Straße abgewandt im hinteren Teil des Gebäudes im Dachgeschoss I und II bzw. Etage 3 und 4
 - Nutzfläche: 75 m², Wohnfläche nach WoFIV: 63,5 m² (mit Wendeltreppe 65,2 m²)
 - Die Wohnung ist in sehr gepflegtem Zustand mit guter Ausstattung und wohnlichen Holzdecken
 - Grundstücks-Miteigentumsanteil: 78/1.000stel für Wohnung, Kellerraum und Kfz-TG-Stellplatz
 - Massiver Kellerraum direkt am Kfz-TG-Stellplatz mit Brandschutztür und KESO-Sicherheits-Schloss
 - Das aktuelle Hausgeld für die Wohnung beträgt: 331,46 EUR (incl. Rücklage über 12 EUR/m²)
 - Die Wohnung ist eigengenutzt und wird frei nach Vereinbarung.

Der Kaufpreis beträgt: **269.000 EUR** **Provisionsfrei**

Aufteilung:	Wohnung mit Kellerraum:	245.000 EUR	(3.858 EUR/m ² , hiervon Kellerraum 6.000 EUR)
	TG-Stellplatz:	<u>24.000 EUR</u>	
		269.000 EUR	(4.236 EUR/m ²)

Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche, die Multi-Split-Klima-Anlage und die Möblierung im Studio, die als Zubehör ausgewiesen werden können. Auf Wunsch kann die weitere Möblierung sehr günstig gfs. auch kostenfrei übernommen werden.

Übersicht der zwei Wohnebenen der Whg. Nr.10:

- Wohnebene DG I:**
- Großzügiges helles Wohnzimmer mit Erker und schönem Ausblick in einen größeren Innenhof mit Gartenanlagen und öffentlichem Weg, zwei Heizkörper
 - Einbauküche (2019 vollständig erneuert einschl. zertifizierter PVC-Bodenplattenbelag und Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine oder Geschirrspüler)
 - Kaminofen mit Fenster (2020 modernisiert mit effektivem Heizeinsatz Spartherm)
 - Bad mit Eckbadewanne und Boden-/Wandfliesen deckenhoch mit Heizkörper (Handtuchhalter) und Abzug
 - Gäste-Toilette mit Boden-/Wandfliesen halbhoch und Abzug
 - Flur und Durchgang zur Küche mit Marmorbodenfliesen (30x30 cm Bianco Carrara)
 - Wohnungstür ausgestattet mit KESO-Sicherheits-Schloss (Profil-Knaufzylinder 30/35 mm)
 - Wendeltreppe zum DG II in das Studio, Möblierung kann zusätzlich übernommen werden
- Wohnebene DG II:**
- 2022 wurde in der oberen Wohnebene eine Multi-Split-Klima-Anlage eingebaut, die auch als zusätzliche Heizung genutzt werden kann, hier die weitere Übersicht:
- Studio mit großem Dachflächenfenster, Außen-Rolladen und Innen-Jalousie, Heizkörper, Panorama-Ausblick mit Fernsicht, Wandgerät Klima-Anlage (Möblierung Teil des Zubehörs)
 - Kleines Schlafzimmer mit Dachflächenfenster, Außen-Rolladen und Innen-Rollo, Heizkörper, Truhengerät Klima-Anlage
 - Weitere separate Toilette mit Boden-/Wandfliesen halbhoch, kleines Dachflächenfenster mit Innen-Jalousie, Heizkörper
 - Loggia (ca. 6 m²) zentral in Dachmitte des Gebäudes (2/3-Überdachung) mit Waschbeton-Bodenplatten und Terrassenrost 40x40 cm als Überlaufgitter direkt über Ablaufrohr,
 - Loggia-Glastür mit Außen-Rolladen und Innen-Jalousie, Außengerät Klima-Anlage unterhalb der Loggia-Bedachung
 - Eine Genehmigung für den Einbau einer Stecker-Solaranlage mit 2 Panels und insg. max. 900 Watt auf dem Dach über der Loggia wurde von der Eigentümergemeinschaft erteilt.

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude beträgt 115 kWh (m² a) mit der Energieeffizienzklasse D aufgrund Energieverbrauchsausweis vom 29.04.2021 – Wesentlicher Energieträger: Öl

Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage der Zentralheizung im Rahmen eines Sanierungsfahrplans durch eine moderne und effektive Bio-Öl-Heizungsanlage von Buderus ersetzt, was somit im Energieverbrauchsausweis nicht berücksichtigt ist. Die neue Heizungsanlage weist die Energieeffizienzklasse A aus. Die Öl-Tank-Anlage wurde ebenfalls im Jahr 2022 saniert.

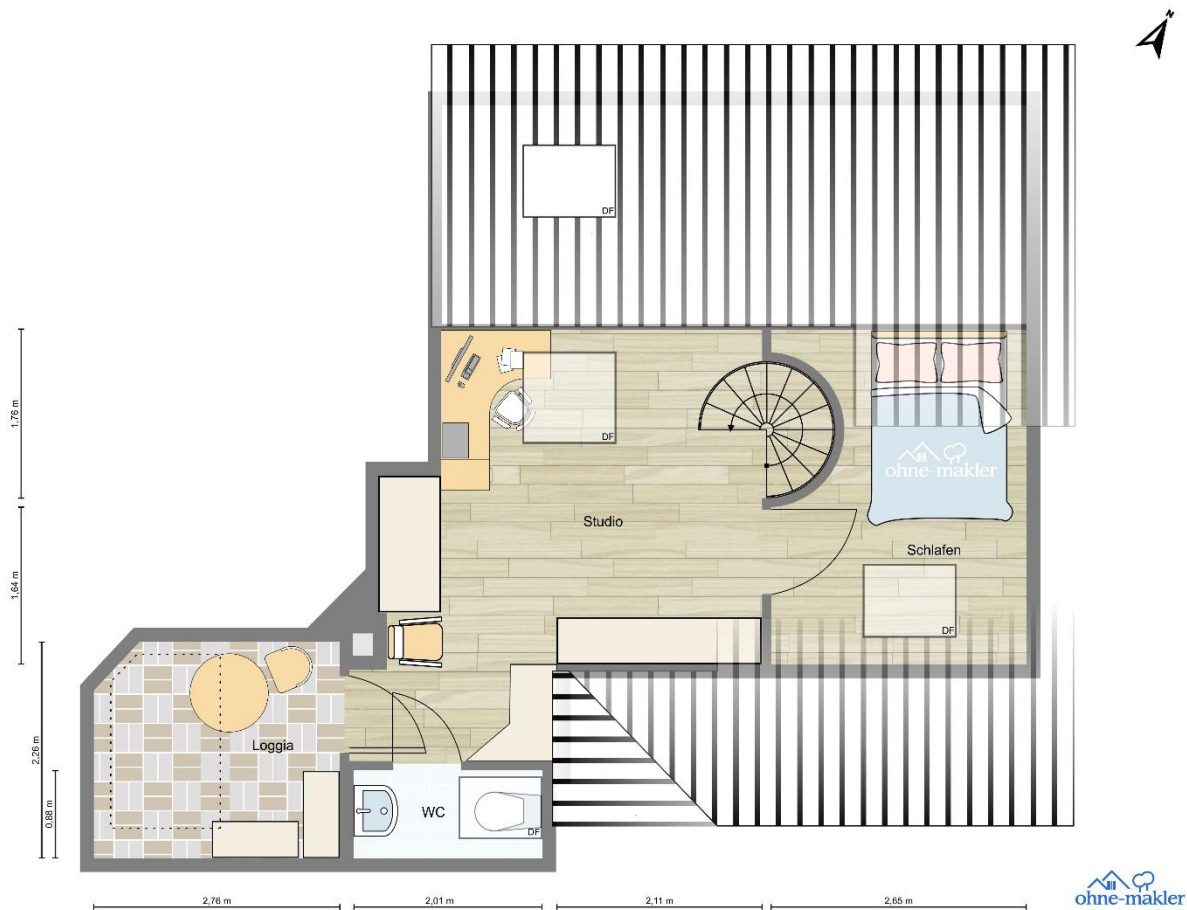
Inhaltsübersicht:

- Seite 3: Grundrisse der Wohnung Nr. 10 im DG I und II
- Seite 4: Fotos Gebäude, Luftbild, TG-Stellplatz mit Kellerraum und Hauseingang/Wohnungstür
- Seite 5: Fotos Gebäude mit Wohnung Nr. 10 im DG I und II bzw. Etage 3 und 4
- Seite 6-8: Fotos Wohnzimmer, Flur, Bad und Einbauküche im DG I
- Seite 9: Fotos Ausblick aus Wohnzimmer
- Seite 10-11: Fotos Studio, Blick zum Schlafzimmer und Loggia im DG II
- Seite 12: Fotos Panorama-Ausblicke mit Fernsicht aus Studio
- Seite 13: Fotos WC im DG II und Gäste-WC im DG I
- Seite 14: Fotos Heizungsraum und Gemeinschaftswaschküche
- Seite 15-22: Grundrisszeichnungen sowie Auszug Energieverbrauchsausweis

Die untere Wohnebene im DG I:



Die obere Wohnebene im DG II:



Straßenansicht Gebäude (Eck-Grundstück):



Luftbild:



TG-Zufahrt:



TG-Stellplatz mit direkt angrenzender Brandschutz-Kellertür:



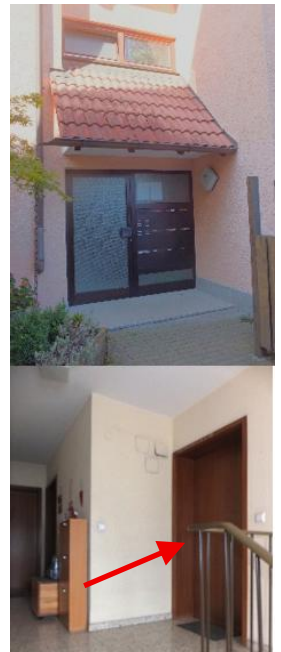
Kellerraum:
(Möblierung kann zusätzlich
Übernommen werden)



Zugang zur Haustür über öffentlichen Weg
Blick auf Erkerfenster Wohnzimmer im DG I
und Dachfenster Schlafzimmer im DG II:



Blick auf die Haustür
und die Wohnungstür



Blick vom Innenhof auf das Wohnzimmer mit Erker im DG I:



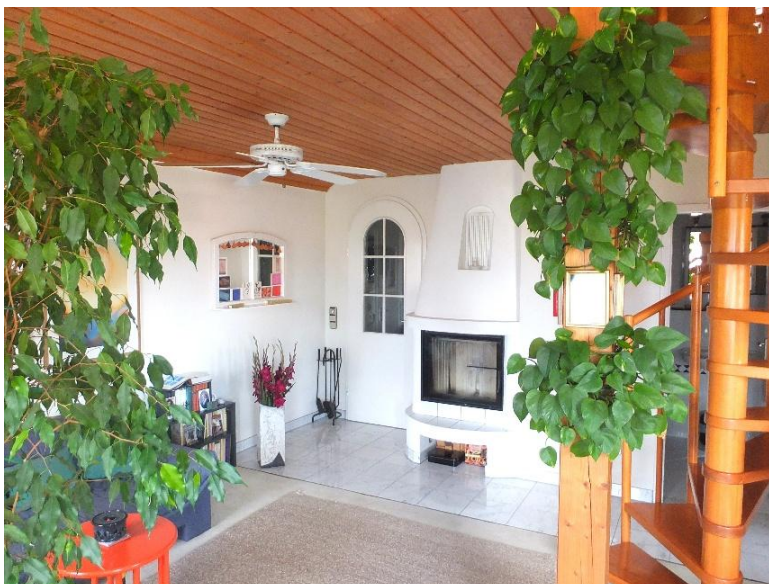
Blick auf Dachflächenfenster Wohnzimmer und Küche im DG I sowie Studio im DG II:



Nahsicht:



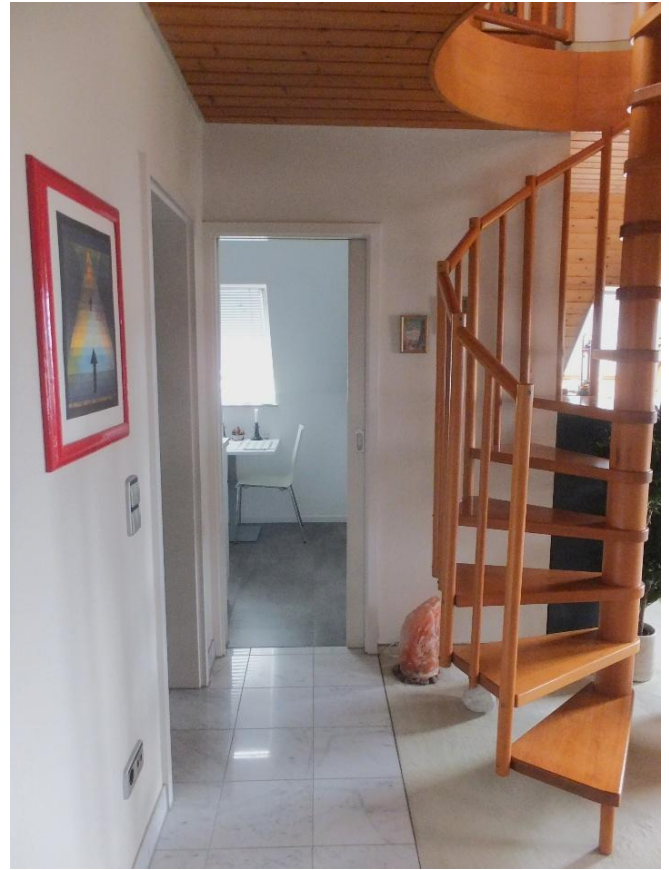
Das Wohnzimmer:



Flur und Tür zur Gäste-Toilette
(links im Flur die Wohnungstüre):



Durchgang zur Küche (Schiebetür)
(links die Tür zum Bad):



Das Bad:



Die Einbauküche:



Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine oder Geschirrspüler



Ausblick vom Wohnzimmer in den Innenhof:



Wendeltreppe zum Studio im DG II mit Blick zum kleinen Schlafzimmer (Tür ist weit offen und nicht abgebildet):



Das Studio im DG II mit entgegengesetzter Blickrichtung (links Zugang zur Toilette und zur Loggia):



Tür zur Toilette und Glastür zur Loggia:



Loggia links:



Loggia rechts:



Loggia Ausblick nach Süd-Westen (von der Straße nicht einsehbar, oben ein angepasstes Sonnenschutzsegel):



Panorama-Ausblicke vom Studio im DG II:



West

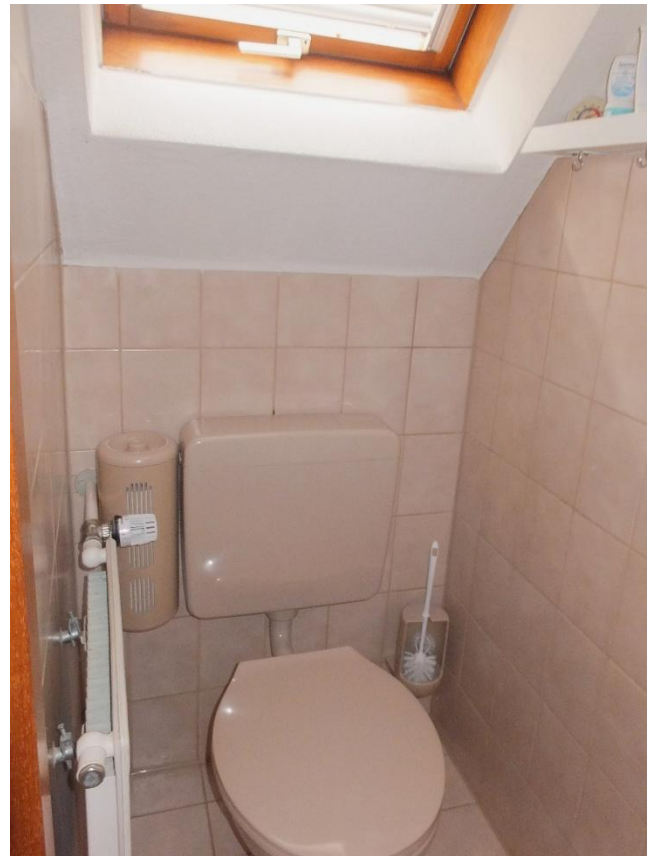


West-Nord

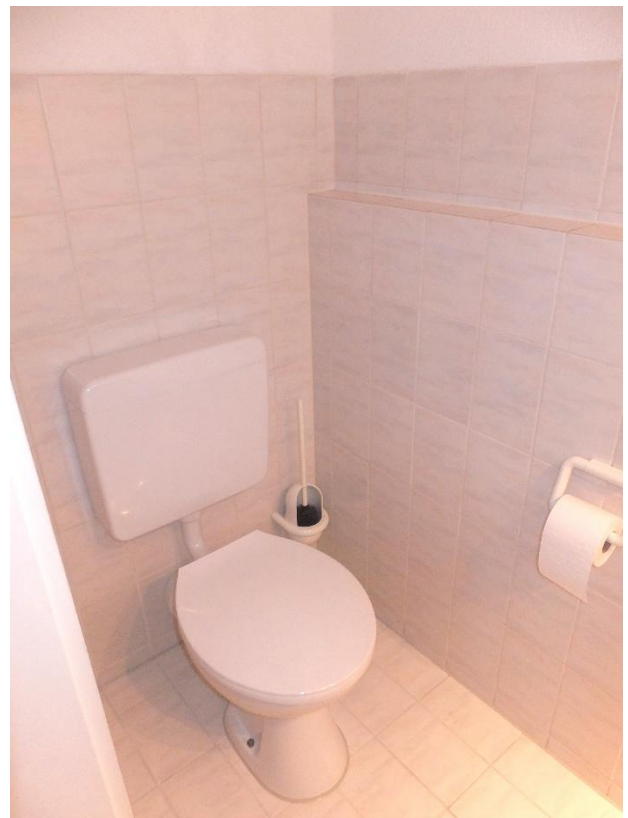


Nord-Ost

Die Toilette im DG II:



Die Gäste-Toilette im DG I:



Zugang zum Heizungsraum und zur Gemeinschaftswaschküche jeweils auf der linken Seite des Gangs:

Blick in den Heizungsraum mit Heizungsanlage und Kessel von 2022:

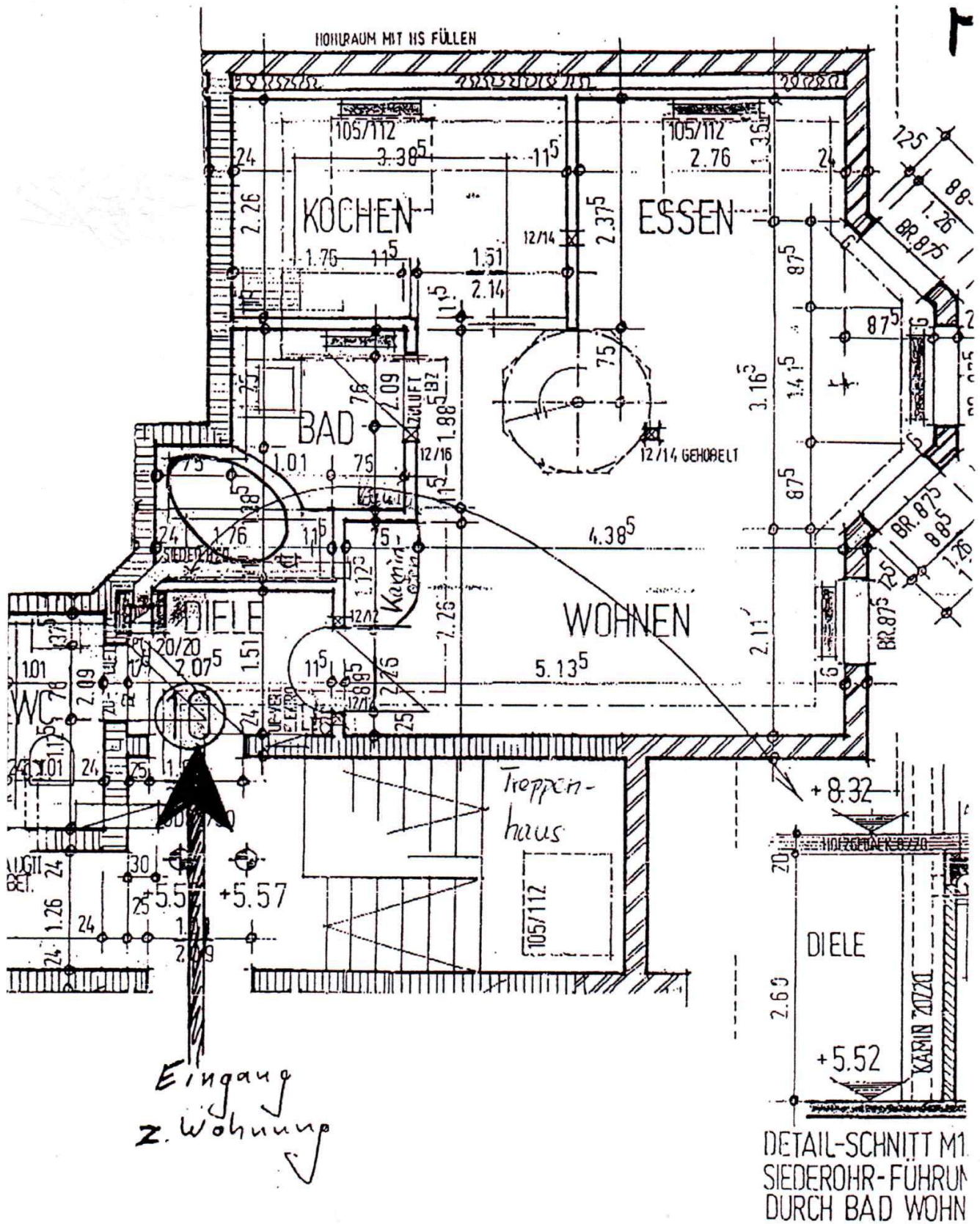


Blick in die Gemeinschaftswaschküche:

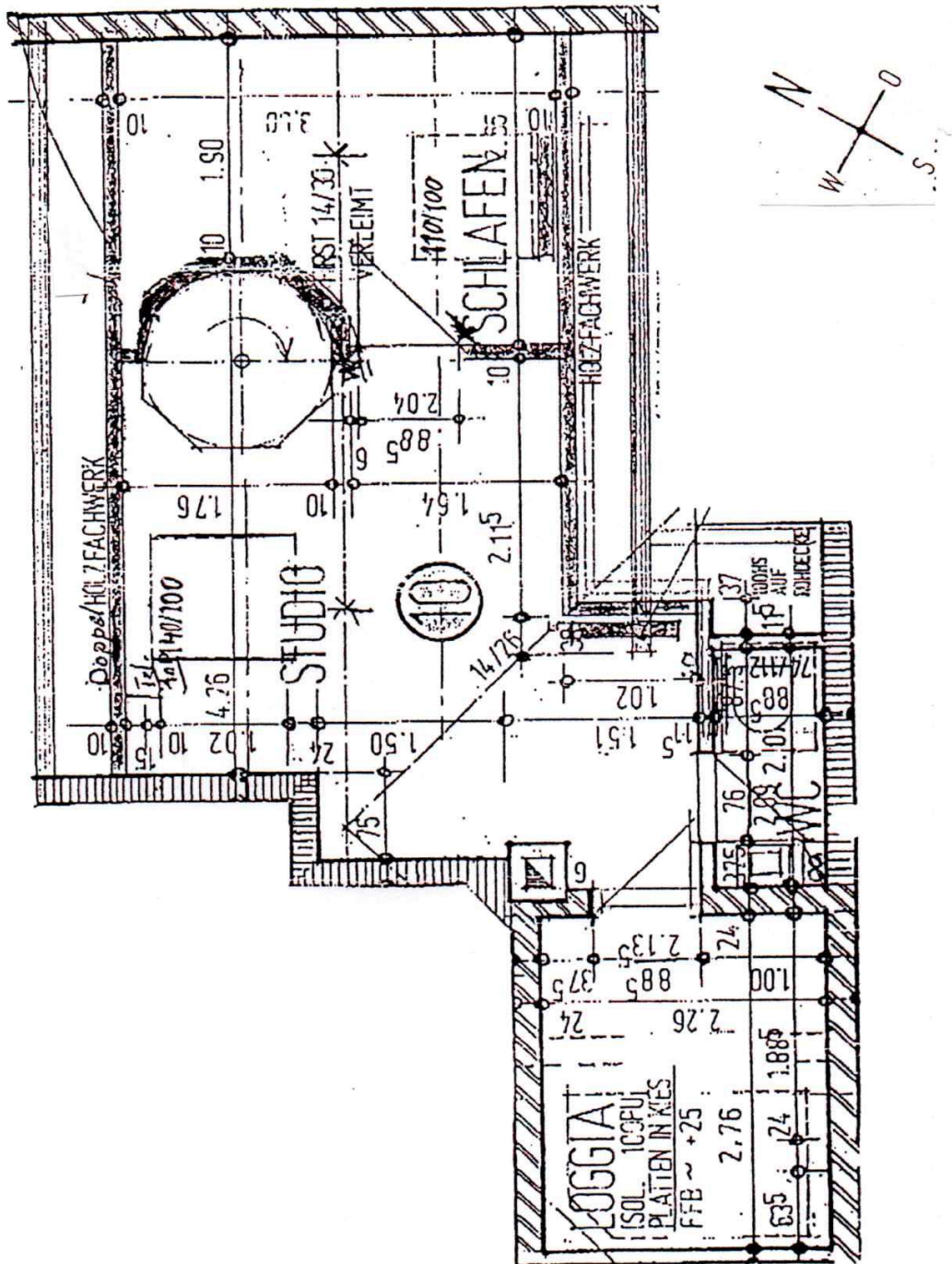
Standplatz der Whg. Nr. 10 im Eck hinter der Tür mit zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner:



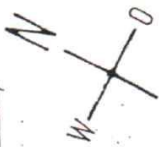
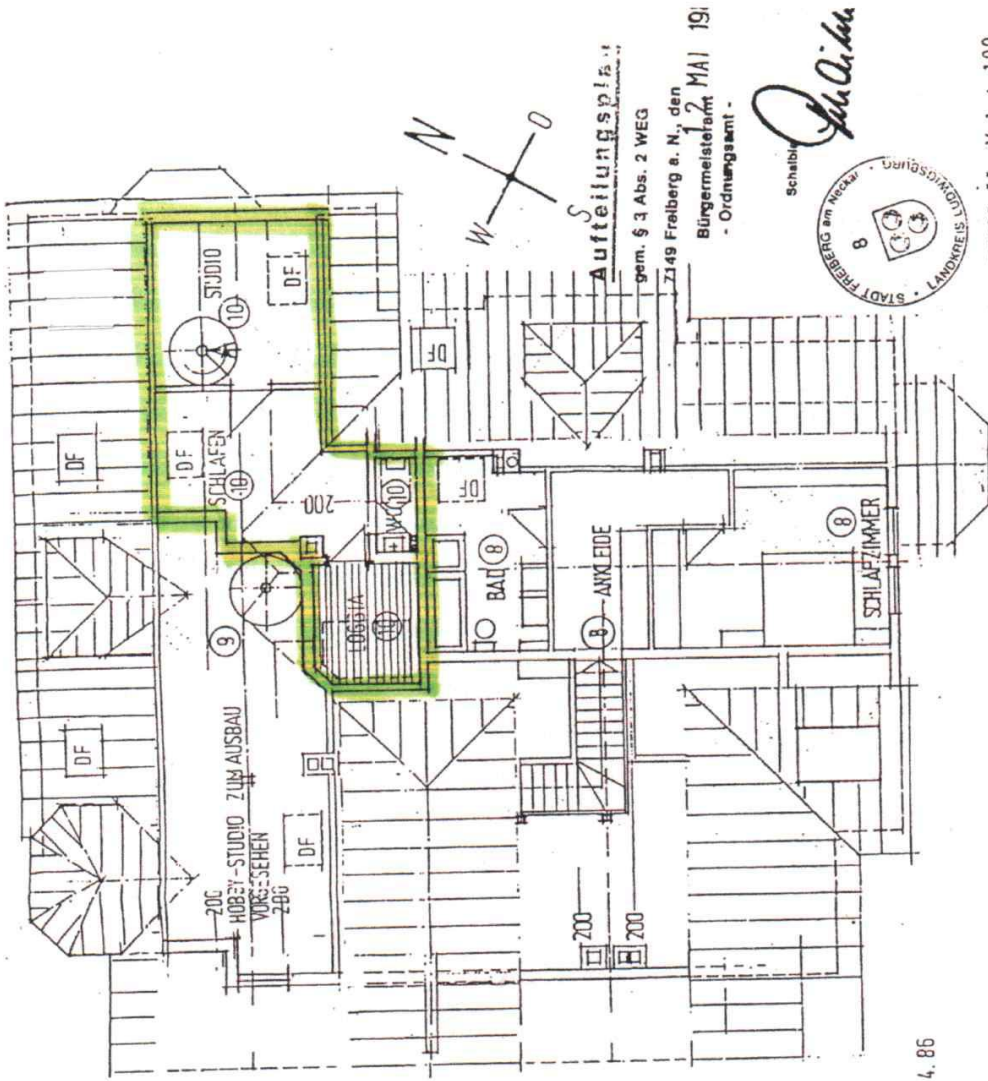
Grundrisszeichnung Whg. Nr. 10 im DG I:



Grundrisszeichnung Whg. Nr. 10 im DG II:



Grundrisszeichnungen aller Wohnungen im DG II (Maisonette-Ebene):



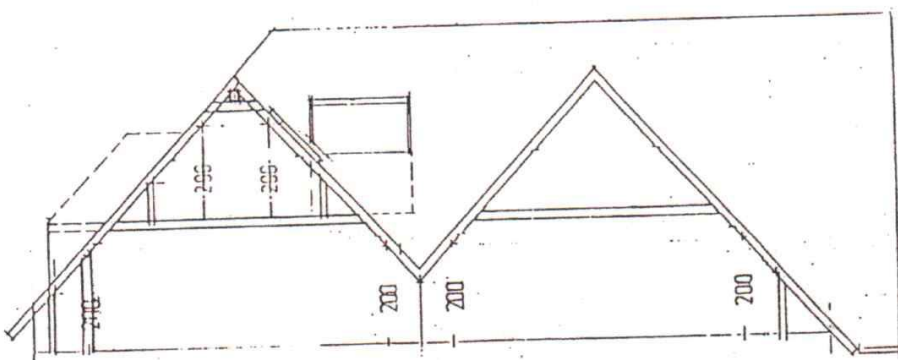
Aufteilungsplan
 gem. § 3 Abs. 2 WEG
 12. MAI 191
 Bürgermeisterei
 - Ordnungssamt -

Schubert
Schubert



DACHGESCHOß II M 1 : 100
 Mehrfamilien-Wohnhaus
 mit Tiefgarage II
 Wilhelmstraße 11
 7149 Freiburg/N
 AUFTEILUNGSPLAN
 Freiburg/N, 10.4.1986

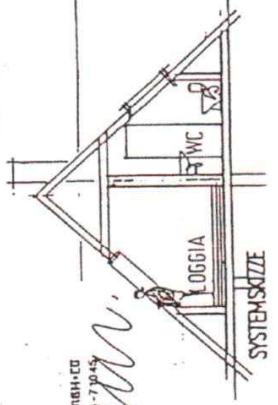
Schubert



SYSTEMSCHNITT

DURCH DECKBLATT GEÄNDERT
 DACHGESCHOß II
 8.4.86
 Freier Architekt BDA
HEINZ GEORG LUTZ
 Diplom-Ingenieur FH
 7149 Freiburg i. Br.
 Telefon: 07141/71081

Schubert



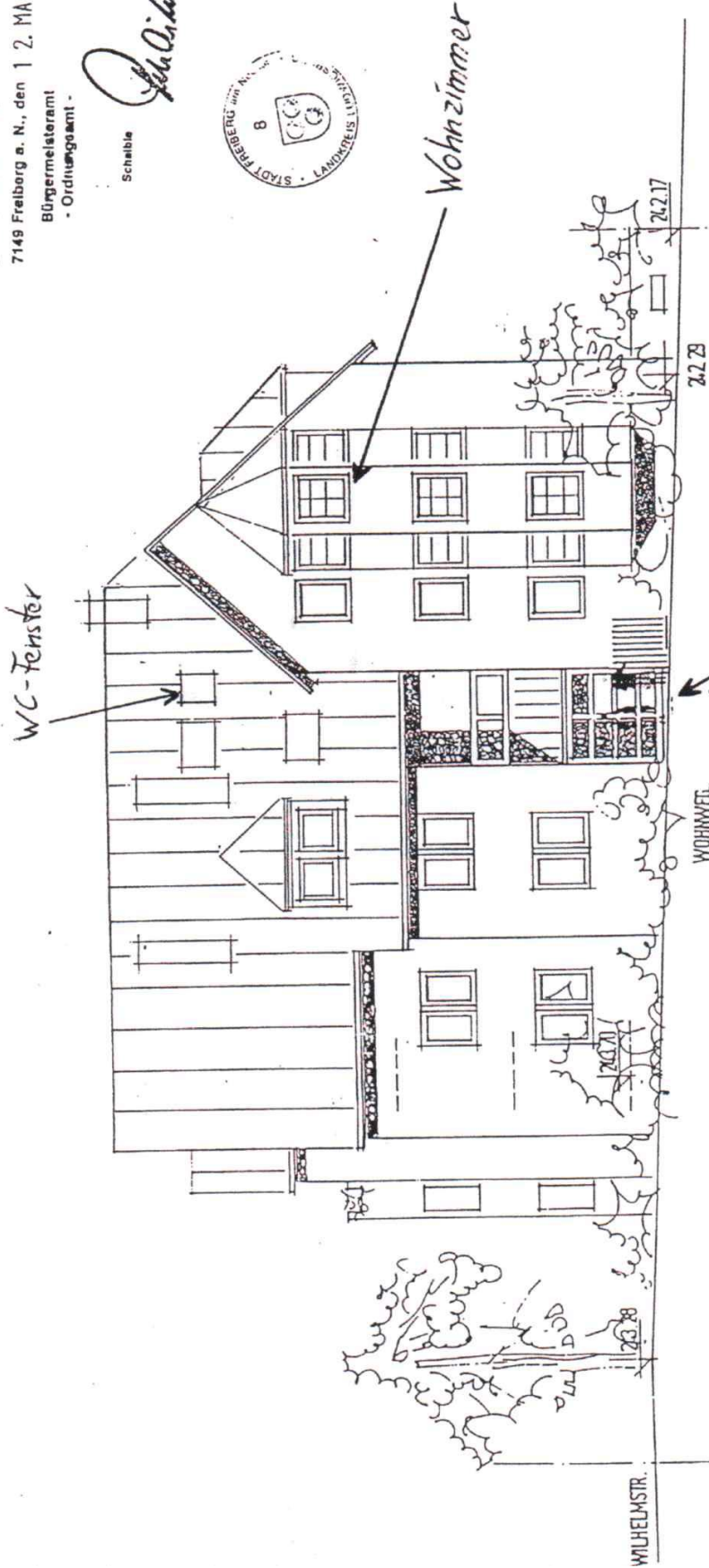
Aufteilungsplan

gem. § 3 Abs. 2 WEG

7149 Freiberg a. N., den 12. MAI 1986

Bürgermeisteramt
- Ordnungsgemäß -

Schäble
Schäble



DURCH DECKBLATT GEÄNDERT

NORDOSTSEITE

19. 03. 1986

Freier-Architekt BDA
HEINZ GEORG LUTZ
Diplom-Ingenieur FH
Bismarckstraße 9
7149 Freiberg/Reaktor
Telefon: 07141/71081

Schäble

NORDOSTSEITE M 1 : 100

Mehrfamilien-Wohnhaus

mit Tiefgarage 11

Wilhelmstraße 11

7149 Freiberg/N

AUFTEILUNGSPLAN

Freiberg/N, 10.4.1986

Schäble
Schäble

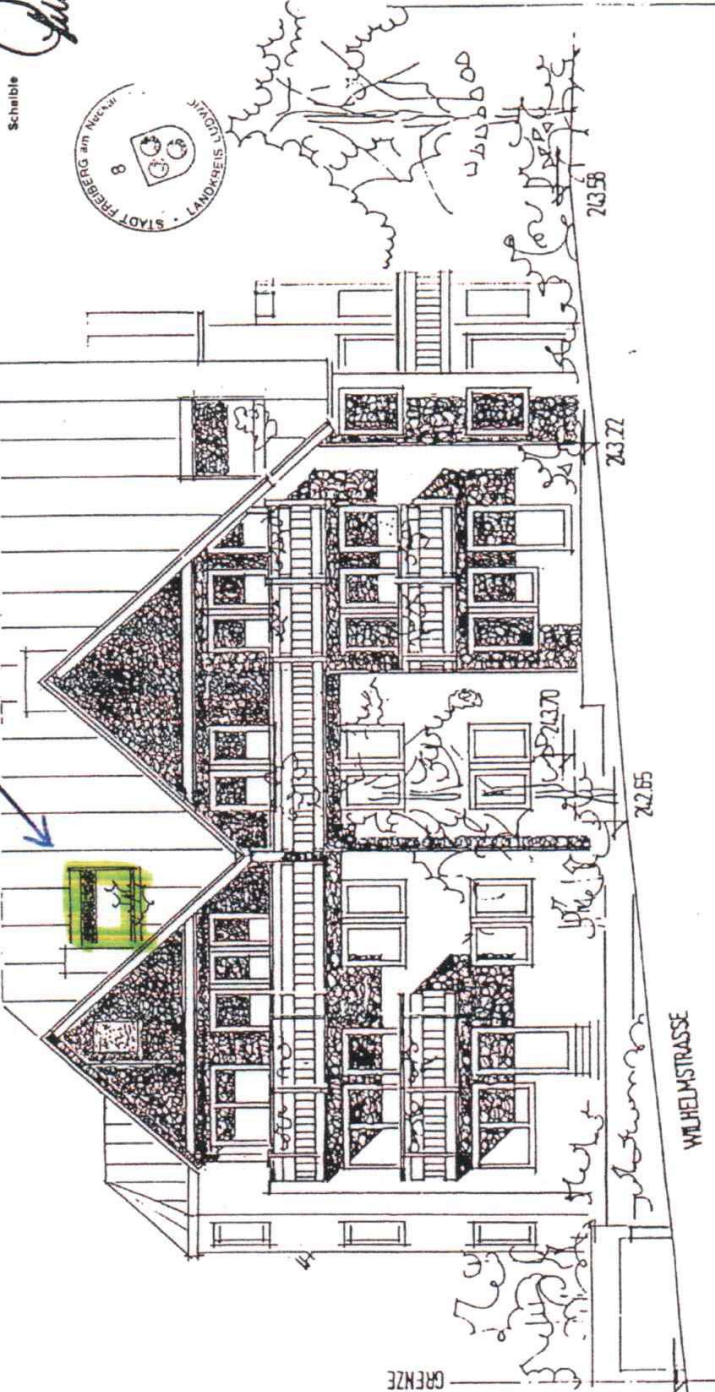
Aufteilungsplan

gem. § 3 Abs. 2 WEG

7149 Freiberg a. N., den 12. MAI 1986

Bürgermeisteramt
- Ordnungsamt -

Schubert



Loggia

GRENZE

241.72

242.55

243.77

243.58

WILHELMSTRASSE

DURCHDECKBLATT GEÄNDERT

SÜDWESTSEITE

8. 4. 1986

Freier Architekt-BDA
HEINZ GEORG LUTZ
 Diplom-Ingenieur
 Bismarckstr. 11
 7149 Freiberg a. N. / Neukel
 Telefon: 07141/71081

SÜDWESTSEITE M 1 : 100

Mehrfamilien-Wohnhaus
 mit Tiefgarage
 Wilhelmstraße 11
 7149 Freiberg/N

AUFTEILUNGSPLAN
 Freiberg/N, 10. 4. 1986

Schubert
 Architekt
 Wilhelmstraße 11
 7149 Freiberg a. N.

Heinz Georg Lutz
 Freier Architekt-BDA
 Bismarckstr. 11
 7149 Freiberg a. N.
 Telefon: 07141/71081

