

# Exposé

## Wohnung in Schwäbisch Hall

### Sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Schwäbisch Hall



Objekt-Nr. OM-459386

#### Wohnung

Verkauf: **254.000 €**

Ansprechpartner:  
Maximilian Markl

74523 Schwäbisch Hall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	saniert
Etagen	7	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	289 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss (Mehrfamilienhaus mit Aufzug, Baujahr 1970) wurde von 2023 bis 2026 vollständig kernsaniert und wird einzugsbereit übergeben.

Die rund 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einen offenen Wohn- und Essbereich, ein separates Schlafzimmer, eine Einbauküche, ein Badezimmer sowie eine Abstellkammer.

Eine bodentiefe Balkontür führt auf den ruhigen Balkon zur Hausrückseite – mit Blick über alten Baumbestand. Der Blick nach zur Siedlungsseite erstreckt sich weit bis hinter Schwäbisch Hall bis in die hügelige Landschaft.

Im Zuge der Sanierung wurden u. a. erneuert:

- Stromkasten inkl. neuem FI-Schutzschalter (heutiger Sicherheitsstandard)
- Heizkörper in allen Räumen, im Bad als Handtuchheizkörper
- Bad mit wandhängendem WC (Geberit-Vorwandsystem), Marken-Waschtisch und fugenloser Wandverkleidung in Beton-Optik
- Einbauküche mit Bosch-Geräten (Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspüler), Edelstahl-Spüle und Federarmatur im Gastronomie-Stil
- Laminatboden im Wildeiche-Look in allen Wohnräumen
- Lackierte Innentüren (Neue dekorative Glasoberlichter); Wohnungseingangstür ist Gesamteigentum und der Tausch ist bei der HV beantragt
- Wände und Decken

Bereits zuvor modernisiert: Fenster 2023 (Knerr Südfenster, zweifach verglast) und Fassade 2024.

Zur Wohnung gehört eine abschließbare Einzelgarage in der hauseigenen Tiefgarage mit elektrischem Tor – das Fahrzeug ist doppelt geschützt und witterungssicher untergebracht. Zu erwerben zu einem Kaufpreis von 15.000 Euro.

Am Gebäude ist zusätzlich ein Fernwärme-Anschluss vorhanden (derzeit nicht in Nutzung) – damit ist das Haus für einen späteren Wechsel auf Fernwärme bereits vorbereitet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt in einer gewachsenen Wohnlage am Schweickerweg in Schwäbisch Hall – mit kurzen Wegen zu Versorgung, Arbeitsplätzen und Freizeit. Die Stadtbus-Linie 1 verbindet die Lage ohne Umstieg mit der Altstadt und dem Bahnhof Hessental.

In fußläufiger Entfernung:

- NORMA Lebensmittelmarkt (Crailsheimer Straße 67)
- Kreuzäcker Apotheke (Komberger Weg 32)
- ASB Seniorenzentrum (Crailsheimer Straße 71)

Arbeitgeber in der Nähe:

– Bausparkasse Schwäbisch Hall (BSH) – wenige hundert Meter

– OPTIMA packaging group (Steinbeisweg 20) – ca. 1,5 km

Schulen und Kinderbetreuung:

– Grundschule Kreuzäcker (Beuscherweg)

– Realschule Schenkensee – ca. 400 m

– Gymnasium bei St. Michael (Tüngentaler Straße 92) – ca. 1 km

– Schulzentrum Ost (Tüngentaler Straße) – ca. 1 km

– Evangelisches Kinder- und Familienhaus (Komberger Weg 51) – ca. 400 m

– Evangelische Fachschule für Sozialpädagogik (Komberger Weg 53)

Freizeit und Erholung:

– Schenkenseebad mit Freibad, Freizeitbad und 5-Sterne-Saunapark – wenige Gehminuten

– Spazier- und Radwege entlang des Kochers

– Historische Altstadt von Schwäbisch Hall mit den Freilichtspielen an der Großen Treppe

– Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald in unmittelbarer Umgebung

Verkehrsanbindung:

– Stadtbus-Linie 1 hält direkt am Schweickerweg, ohne Umstieg in die Altstadt (Holzmarkt) und zum Bahnhof Schwäbisch Hall-Hessental

– Bahnhof Hessental mit Anschluss u. a. nach Stuttgart und Heilbronn .

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur Blick Balkon



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Esszimmer Blick Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

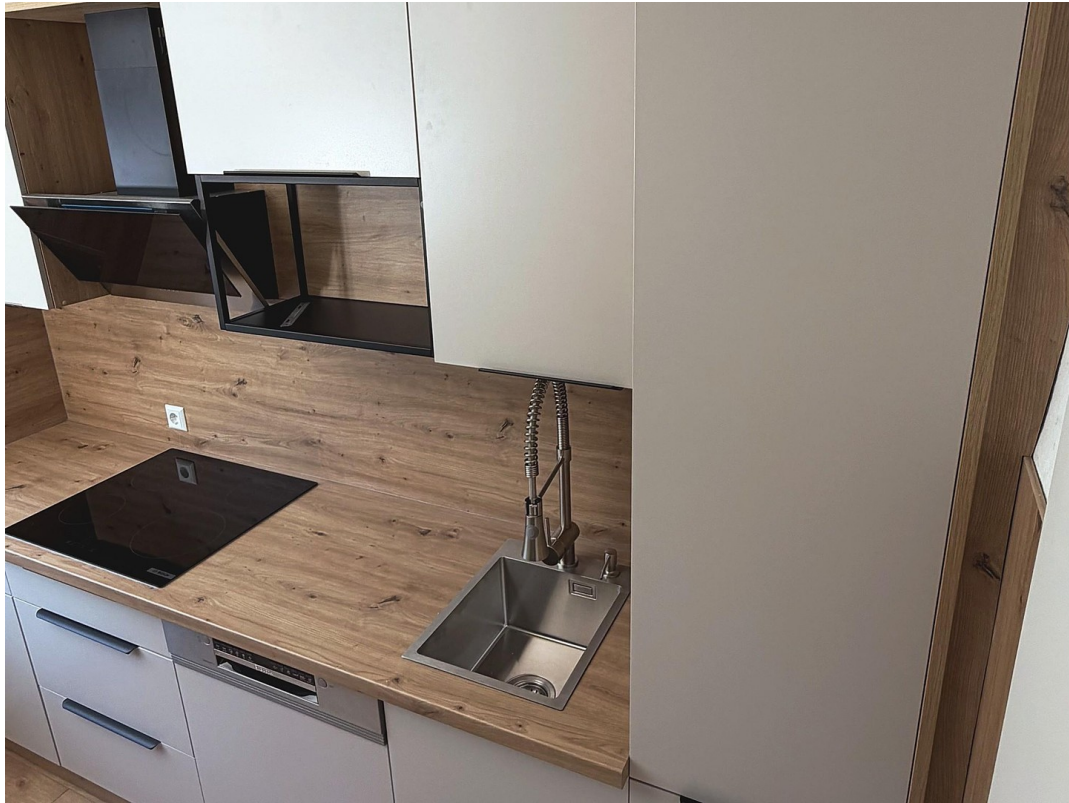


Esszimmer Blick Küche



Küche rechts 1

# Exposé - Galerie



Küche rechts 2



Küche links

# Exposé - Galerie



Küchenarmatur



Herdfeld Bosch

# Exposé - Galerie

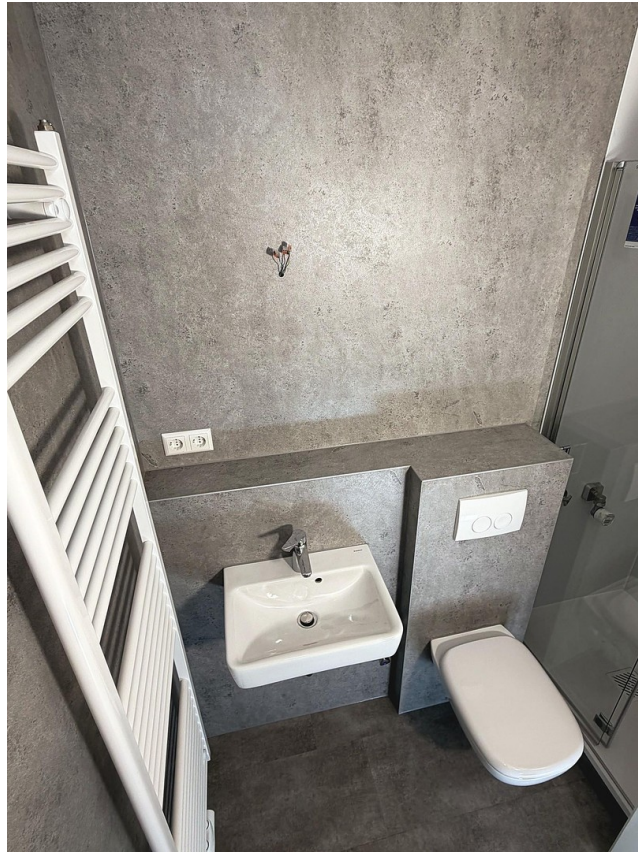


Backofen Bosch



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Balkon



Wohnzimmer Blick Balkon 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Balkon 3



Balkon 1

# Exposé - Galerie

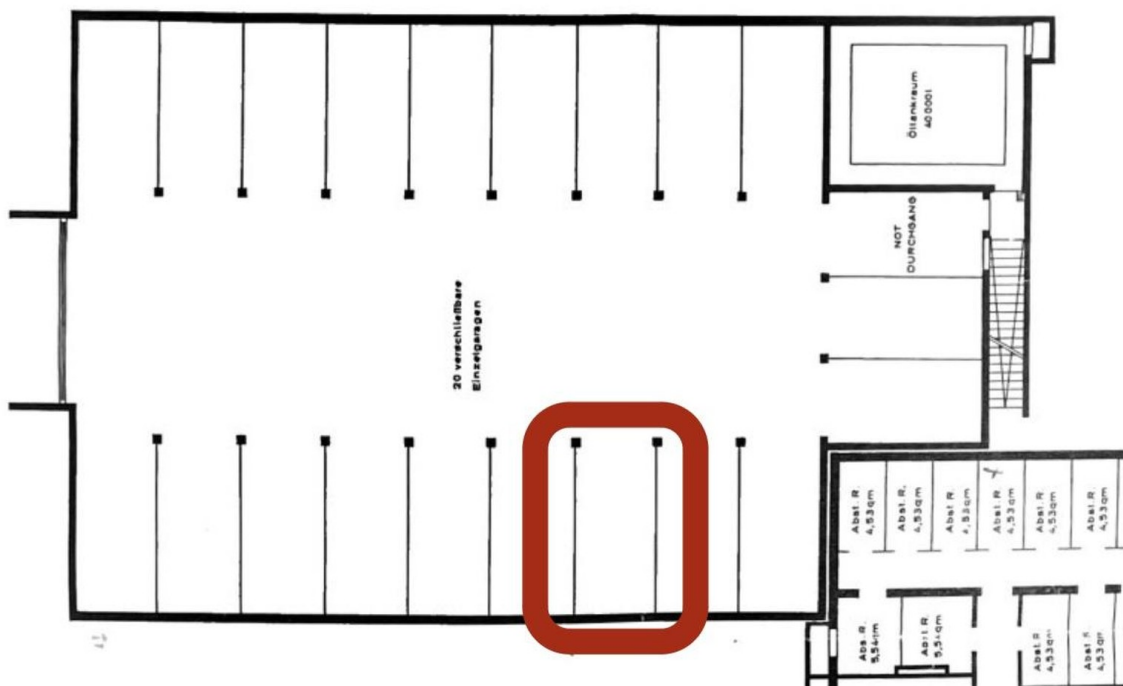


Abstellkammer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



Grundriss Tiefgarage

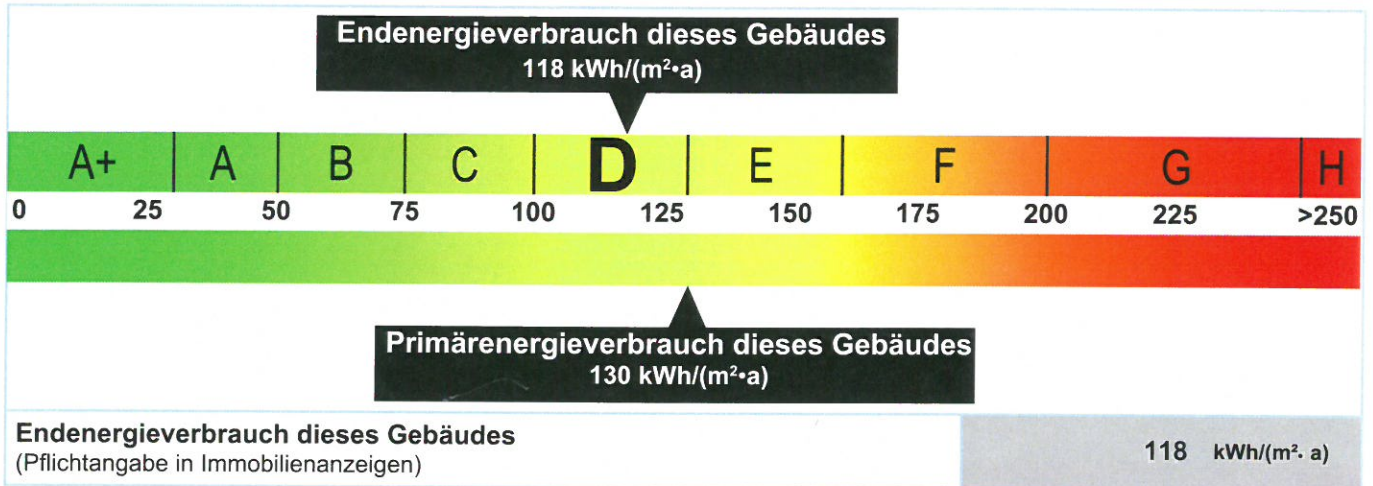
# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

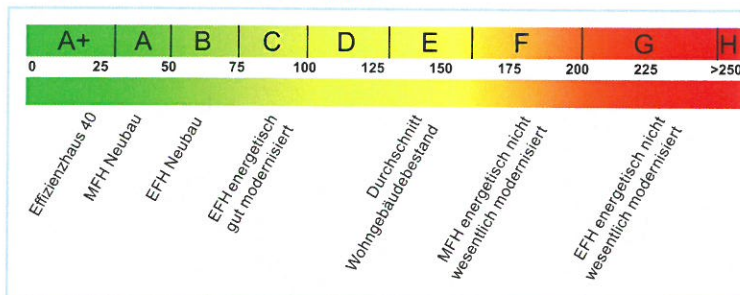
Registriernummer: **BW-2017-001550876**



### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Heizöl in Liter	1,1	267960	41734	226226	1,17
01.01.15	31.12.15	Heizöl in Liter	1,1	308280	42123	266157	1,09
01.01.16	31.12.16	Heizöl in Liter	1,1	292510	43756	248754	1,05
01.01.14	31.12.16	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



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.