

Exposé

Erdgeschosswohnung in Freiberg am Neckar

Provisionsfrei: Großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Objekt-Nr. **OM-460246**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
S.Aust

71691 Freiberg am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	0 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einer ehemaligen Schlosserei aus dem Jahr 1922, die in den Jahren 2010 bis 2012 umfassend und hochwertig kernsaniert wurde. Historischer Charakter trifft hier auf modernes Wohnen in großzügiger, offener Architektur.

Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Die offene Gestaltung schafft ein beeindruckendes Raumgefühl mit besonderer Weite und Atmosphäre ideal für gesellige Abende, stilvolles Wohnen und repräsentatives Empfangen von Gästen.

Neben dem großzügigen Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Beide sind mit einer Empore ausgestattet die zusammen eine zusätzliche Fläche von ca. 12 m² bieten. Diese schafft zusätzlichen Platz und lässt sich ideal als Lounge- oder Schlafbereich – beispielsweise als Gästeschlafplatz -, sowie als Stauraum nutzen, perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Singles, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten.

Das Objekt bietet ein großes Hauptbad sowie ein separates Gäste-WC mit Dusche.

Ein besonderes Highlight ist die direkt angeschlossene Garage mit direktem Zugang zur Wohnung. . Aufgrund der baulichen Ausführung mit Heizung und wohnraumähnlicher Ausstattung bietet sie nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Atelier, Hobbyraum, Fitnessbereich oder zusätzlicher Arbeitsraum.

Zwei Terrassen vor und hinter dem Gebäude ermöglichen es, sowohl die Morgensonne beim ersten Kaffee als auch die Abendsonne in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Architektonische Besonderheit, großzügige Raumwirkung und urbaner Charakter verbinden sich hier in einem außergewöhnlichen Wohnkonzept.

Ausstattung

Großzügige Raumhöhe von ca. 3,10 m

- Offene Küche im Wohnbereich
- Hauptbadezimmer mit Doppelwaschtisch, Whirlpool-Badewanne, Dusche und Fenster
- Gäste-WC mit Dusche und Fenster
- Zwei Balkone, davon einer überdacht
- Elektrische Rollläden
- Elektrisches Garagentor
- Frisch gestrichene Räume
- Kleines Mehrfamilienhaus mit nur 3 Wohneinheiten

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Freiweg am Neckar überzeugt durch seine charmante Atmosphäre und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein entscheidender Vorteil: Die A81 Stuttgart–Heilbronn sowie das Breuningerland und IKEA sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage, nur ca. fünf Gehminuten vom Bahnhof entfernt – ideal für Pendler und alle, die eine optimale Anbindung schätzen. Von hier aus erreichen Sie Ludwigsburg in nur ca. 5 Minuten sowie die Landeshauptstadt Stuttgart mit IC- und ICE-Anschluss schnell und komfortabel.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Apotheke, Metzger und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die zentrale Lage in Kombination mit optimaler Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



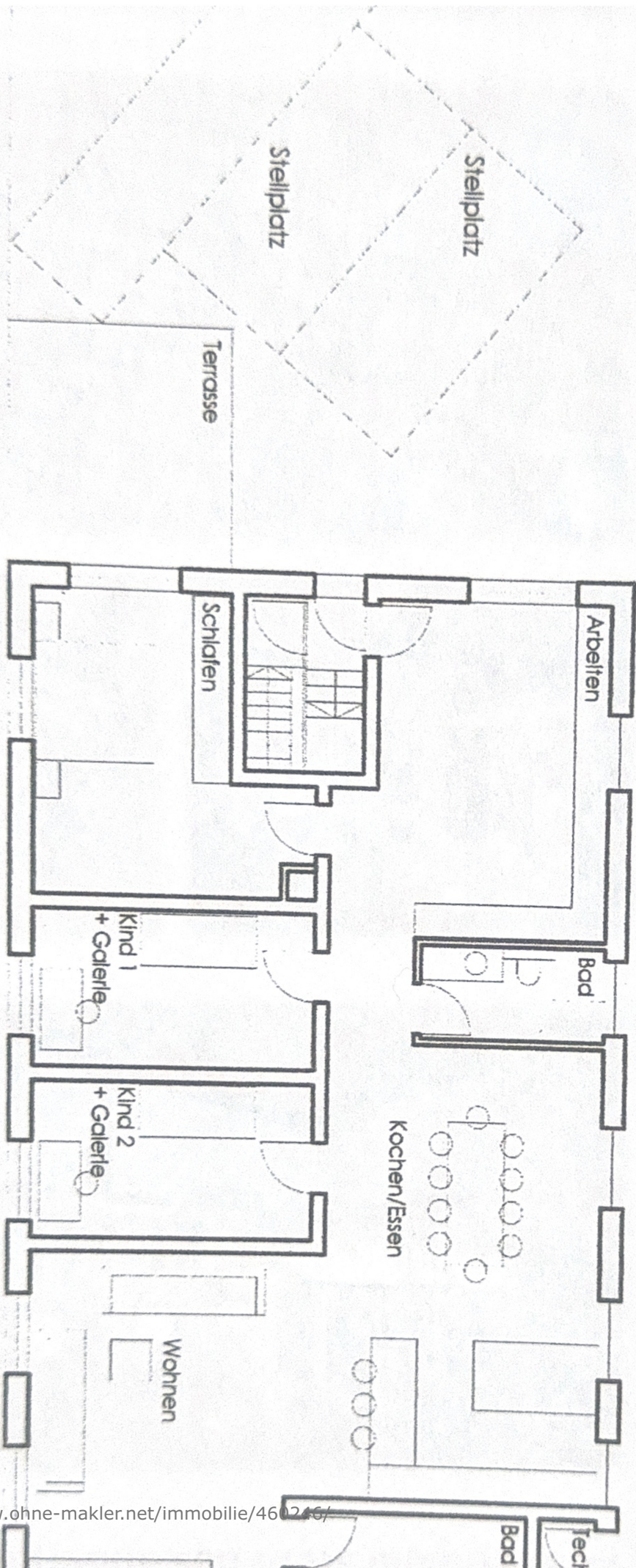
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

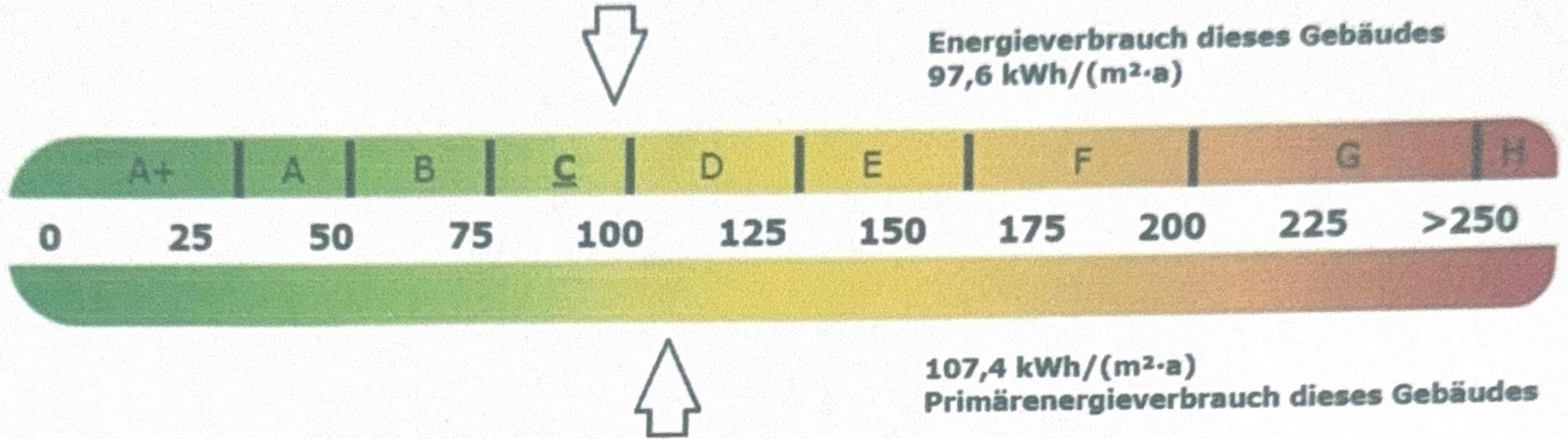
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² BW-2020-003225380

3

Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes

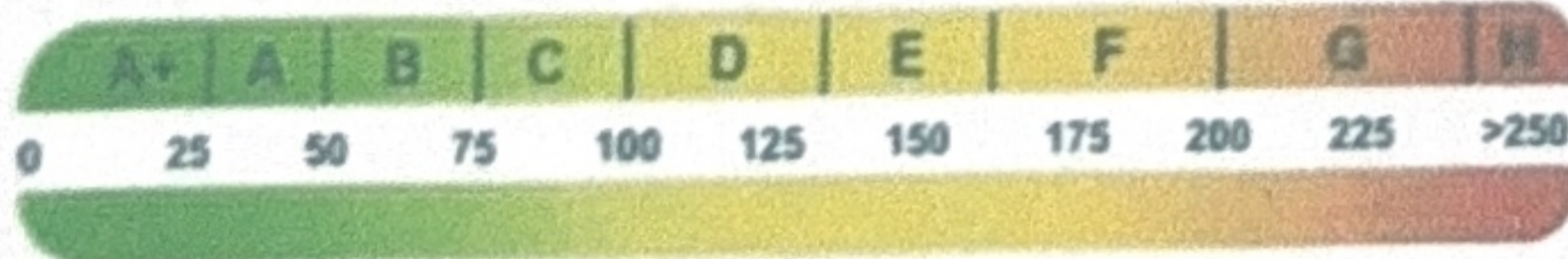
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

97,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas	1,10	31.255	6.251	25.004	1,14
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,10	34.947	6.989	27.958	1,27
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,10	30.969	6.194	24.775	1,20

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

4

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 (AN) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus