

Exposé

Wohnung in Horb am Neckar

Helle 4,5 Zimmer-Wohnung in Horb am Neckar mit Balkon, Einbauküche und 2 TG-Stellplätze



Objekt-Nr. OM-462517

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Hans-Dieter Steigberger

72160 Horb am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	108,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	9,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Energie – Effizienzhaus: KfW 55

Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen, Tiefgaragen-Stellplätze, Kellerräumen und Fahrradabstellräume.

Jede Wohnung ist stufenlos über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnungen sind i.S. v. § 35 Abs. 1 LBO BaWü barrierefrei.

Die Außenfassade wurde mit einem Wärmedämm-Verbundsystem nach KfW 55 verkleidet.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über das örtliche Fernwärmenetz der Stadtwerke Horb. Die Heiz- und Brauchwassererwärmung erfolgt über einen an das Fernwärmenetz angeschlossenen Wärmetauscher. Eine Fußbodenheizung ist innerhalb der Wohnungen in allen Räumen eingebaut. In den Bädern befinden sich zusätzliche elektrischen Handtuchwärmer. Alle Fenster und Fenstertüren wurden in Kunststoff (innen weiß und außen grau/anthrazit) eingebaut. Es sind Qualitätskunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung und Aufsatzrollläden eingebaut. Jeder Wohnung ist ein Abstellraum im Untergeschoss zugeordnet. Des Weiteren sind im UG der gemeinsame Waschmaschinen-/Trocknerraum sowie Fahrrad-/Kinderwagen-Abstellmöglichkeiten zu finden.

Ausstattung

Zur Vermietung steht eine großzügige und gut geschnittene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 108 m². Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Das helle Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Der große Küchen- und Essbereich bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und gemütliche Mahlzeiten. Die Nutzung der Einbauküche mit Herd, Cerankochfeld, Kühl-/Gefrierschrank und Spülmaschine ist inbegriffen. Das Badezimmer mit einer ebenerdig begehbaren Dusche ist funktional gestaltet und rundet das Raumangebot im Wohnbereich ab. Praktische Verstaumöglichkeiten im Bad bieten die vorhandenen Badmöbel.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiger Abstellraum im Untergeschoss.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Stellplätze in der Tiefgarage, die komfortables und sicheres Parken ermöglichen.

Aufteilung im Überblick:

- ca. 108 m² Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- großzügiges Wohnzimmer
- Küchen- und Essbereich
- Balkon
- Abstellraum im Untergeschoss
- 2 Stellplätze in der Tiefgarage
- Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und im UG

Durch ihre Lage in einer ruhigen, familienfreundlichen Gegend mit guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote, ist diese Wohnung eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Platz und praktischen Extras.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Das Wohnhaus steht auf der Höhe im Horber Stadtteil Hohenberg. Die Horber Schulen sind unweit der Wohnanlage gelegen. Die nächste Bushaltestelle ist ca 150 m entfernt. Der Stadtteil Hohenberg grenzt direkt an die Stadtmitte von Horb. Einkaufsmöglichkeiten wie "Edeka", "Globus-Baumarkt" und Banken wie "KSK" und "Volksbank" sind fußläufig erreichbar. Über einen befestigten und beleuchteten Gehweg erreichen Sie den Horber Bahnhof, das Zentrum von Horb sowie "Kaufland", "DM" und "Müller" etc.

Zum Autobahnanschluss der BAB 81 (Ausfahrt Horb) sind es wenige Kilometer. Der Horber Bahnhof gilt als Bahn-Knotenpunkt mit ICE-Anbindung. Sehr gute Zugverbindungen nach Stuttgart (55 Min.), Tübingen (30 Min.), Freudenstadt (40 Min.) und Nagold (30 Min.) sind gegeben. Zum Horber Industriegebiet sind es nur wenige Kilometer. Die Stadt Horb hat ca. 24.000 Einwohner.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer_1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_2



Küche

Exposé - Galerie



Bad

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 78 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 16.04.2034
Registrierungsnummer: BW-2024-005050676
1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	72160 Horb am Neckar
Gebäudejahr ¹	
Baujahr Gebäude ²	2023
Baujahr Wärmeerzeuger ³	2023
Anzahl Wohnungen	18
Gebäudefläche (A ₁₀)	1729 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Würdichte ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁴	Festbrennstoffe
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Festbrennstoffe
Erneuerbare Energien	Art: Biom (regenerativ) Verwendung: TW, H
Art der Lüftung ⁶	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁸	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelegentliche Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁹	Anzahl: keine Nichtes: Fälligkeitdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Verkauf/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung

Hinweise 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 Berechnung ist die energetische Gebäudeschleife nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche möglicher Effizienzen – siehe Seite 6, Teil des Energieausweises und die Modernisierungsmaßnahmen (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.

Datenherkunft: Bestandsnachschau Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Nicole Braun
Energieberatung
Bismarck 11
71116 Göttingen

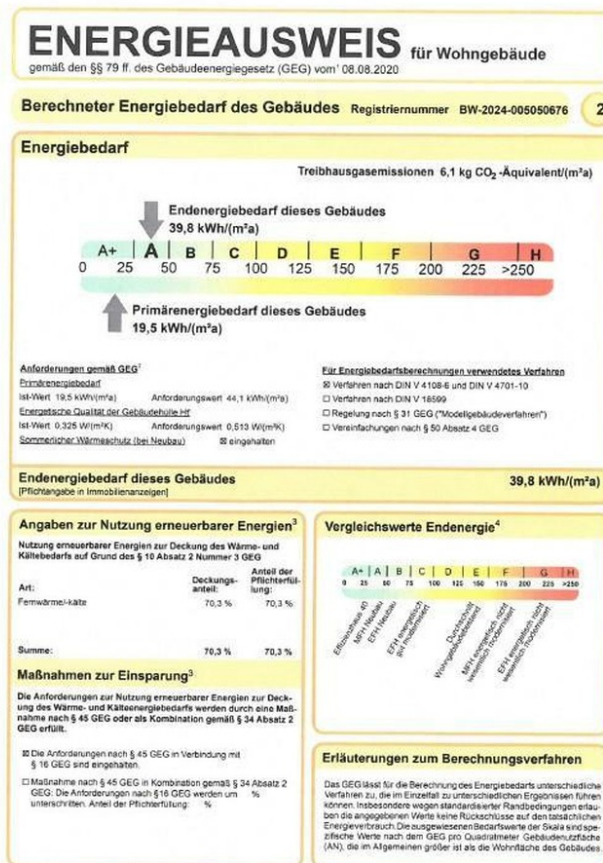
16.04.2024
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Nichterfüllungen möglich ⁴ bei Wärmeerzeuger Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

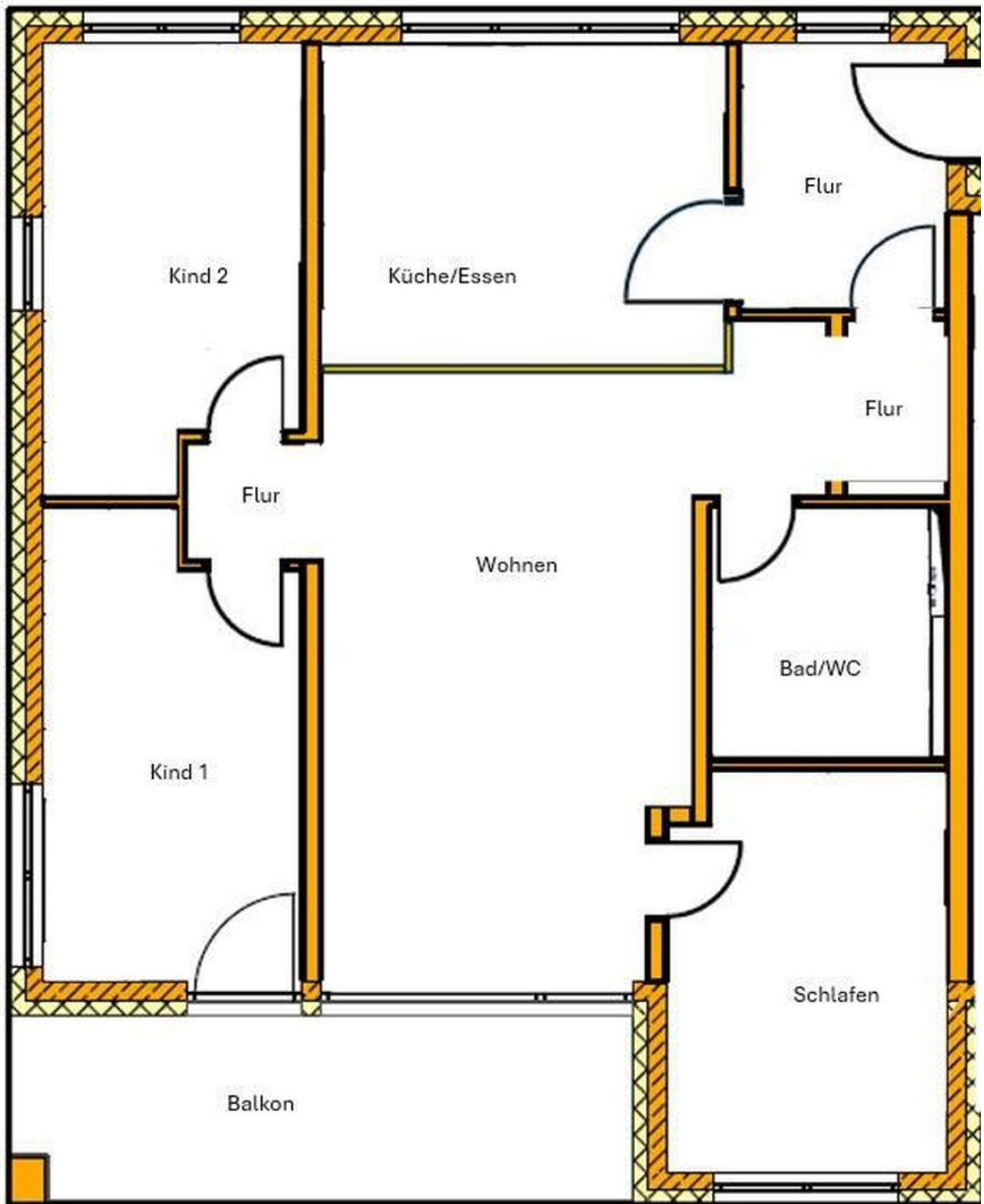
Energieausweis_1

Exposé - Galerie



Energieausweis_2

Exposé - Grundrisse



Grundriss