

Exposé

Wohnung in Friolzheim

Provisionsfrei: 5,5-Zimmer-Wohnung in Friolzheim mit Wärmepumpe und PV-Anlage



Objekt-Nr. OM-463400

Wohnung

Verkauf: **474.000 €**

Ansprechpartner:
Volker Hochholzer

71292 Friolzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	128,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit: Großzügige Eigentumswohnung mit viel Wohnfläche in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit nur sechs Eigentümern.

Die WEG hat im Jahr 2025 die bisherige Ölheizung durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt. Dadurch ist eine langfristig wirtschaftliche und umweltfreundliche Beheizung des Gebäudes sichergestellt.

Gerade in Wohnungseigentümergeinschaften ist der Austausch einer bestehenden Heizungsanlage oft mit Herausforderungen verbunden. Neben der erforderlichen Zustimmung der Eigentümergeinschaft sind die baulichen Gegebenheiten häufig nicht für den Einsatz einer Wärmepumpe geeignet. In diesem Gebäude wurde diese zukunftsweisende Investition bereits erfolgreich umgesetzt, sodass dieses Thema gelöst ist.

Zusätzlich wurde jedem Eigentümer durch eine Teilungserklärung ein eigener Dachbereich zur Installation einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) zugewiesen.

Die großzügige 5,5-Zimmer-Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von 128 m² viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Sie kann aufgrund ihrer Aufteilung durchaus als „Haus im Haus“ bezeichnet werden und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie eine gute Ausstattung.

Die drei Ebenen sind über eine Wendeltreppe miteinander verbunden, die zugleich als attraktives Gestaltungselement dem Wohnbereich eine besondere Offenheit verleiht.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien mit bis zu drei Kindern.

Der Garten mit Sondernutzungsrecht lädt dazu ein, die Freizeit im Freien zu genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Außenstellplatz mit Wallbox.

Die Wohnung wird derzeit provisionsfrei und ohne Makler verkauft. Ab August wird die Vermarktung durch einen Makler erfolgen.

Ausstattung

Im Wohn- und Essbereich wurde ein sehr schönes Holzparkett verlegt.

Im Untergeschoss befindet sich Korklaminat, das vor vier Jahren erneuert wurde und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die moderne und hell gestaltete Einbauküche ist sieben Jahre alt. Die Elektrogeräte wurden beim Einbau der Küche nicht erneuert und weisen daher ein unterschiedliches Alter auf. Die Spülmaschine wurde vor zwei Jahren ausgetauscht. Der Küchenboden besteht aus einem besonders strapazierfähigen Industrieboden in ansprechender Steinoptik.

Im Obergeschoss ist Laminat in Holzoptik verlegt.

Im Badezimmer wurde die ursprüngliche Badewanne durch eine Infrarotsauna für zwei Personen ersetzt. Zudem wurde die Duschkabine vor zwei Jahren erneuert und mit einer modernen Duscharmatur ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Fassade des Hauses wurde im Jahr 2021 saniert.

Im Jahr 2025 wurde die bisherige Ölheizung durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine Photovoltaikanlage für die Wohnungseigentümergeinschaft. Damit wurden die wesentlichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen bereits umgesetzt.

Die Wohnung verfügt zudem über eine eigene Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 5 kWp sowie einen Batteriespeicher mit 10 kWh Kapazität. Die Anlage hat einen Wert von rund 15.000 € und trägt zur Reduzierung der Stromkosten bei.

Der zur Wohnung gehörende Stellplatz ist mit einer 11 kW Wallbox ausgestattet, die direkt an den Stromzähler der Wohnung angeschlossen ist.

Dank der günstigen Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes sowie der modernen Wärmepumpentechnik sind langfristig niedrige Heizkosten zu erwarten.

Im Haus sind moderne Smart Meter installiert, die die Nutzung dynamischer Stromtarife ermöglichen.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand. Nach kleineren Schönheitsreparaturen ist ein zeitnaher Einzug problemlos möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage in Frieolzheim. Der Ort bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: eine Kinderkrippe, mehrere Kindergärten, eine Grundschule, die Ortsverwaltung, eine Apotheke, Haus- und Zahnärzte, verschiedene Gaststätten, zwei Supermärkte, Banken, eine Bäckerei, eine Postfiliale, ein Fitnessstudio sowie ein Hofladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Regelmäßige Busverbindungen bestehen nach Pforzheim und Leonberg. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist über die Busverbindung nach Leonberg und den anschließenden S-Bahn-Anschluss komfortabel erreichbar. Darüber hinaus befindet sich die Anschlussstelle zur A8 nur wenige Kilometer entfernt.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Naturschutzgebiet „Betzenbuckel“, das von der Wohnung aus bequem zu Fuß erreichbar ist und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in der Natur bietet.

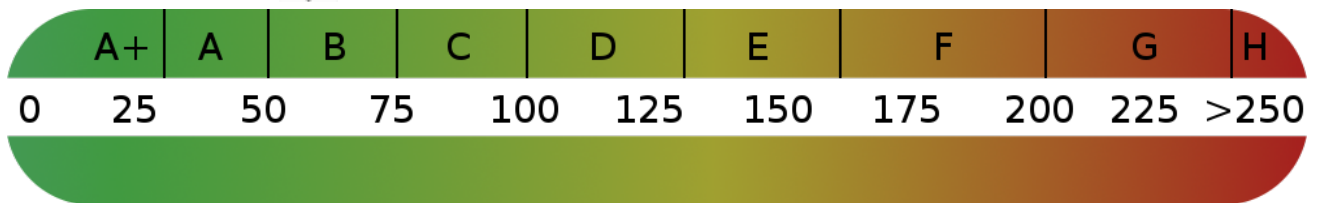
Direkt in der Nachbarschaft befindet sich zudem ein kleiner Spielplatz, der insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Garten mit Pavillon

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

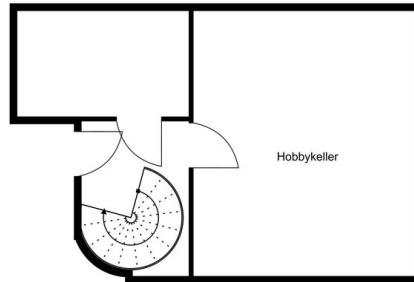


Wendeltreppe

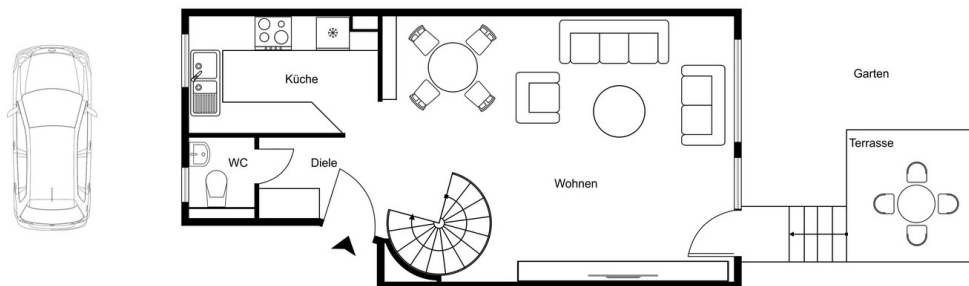
Wohnung 3 Haus B 5 Zi. Mais Wohnung		
	Wohnfläche	
Wohnen	31,90qm	
Küche	7,56qm	
Diele	4,12qm	
Wc	1,54qm	
Kind 1	10,99qm	
Kind 2	10,85qm	
Eltern	12,97qm	
Bad	5,50qm	
Flur (OG)	5,38qm	
Gesamtfläche EG+OG	90,81qm	
/ 2% Putz	1,82qm	
Terrasse	3,13qm	
Wohnfläche EG +OG	92,12qm	
Hobby (mit Keller)	35,86qm	
Gesamtfläche	127,98qm	
Gartenfläche	55,00qm	

Flächenberechnungen

Exposé - Galerie

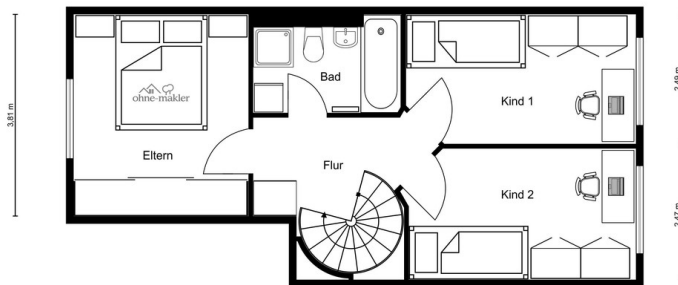


Grundriss UG



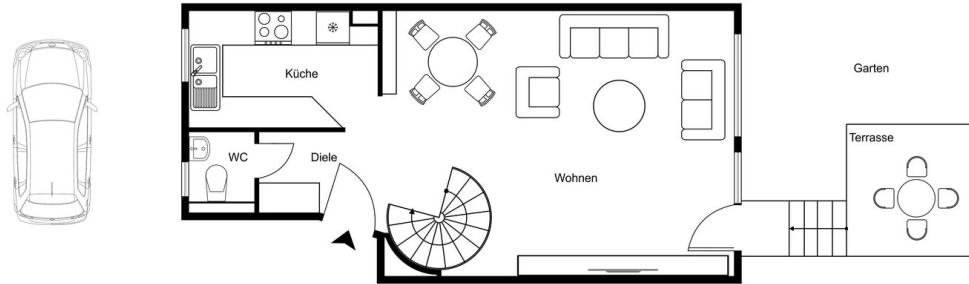
Grundriss EG

Exposé - Galerie

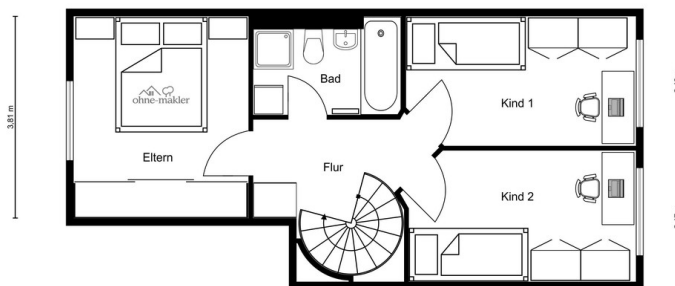


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

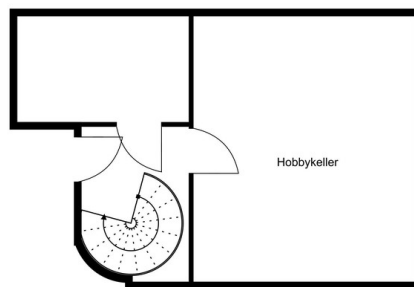


Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG