

Details / Grundrisse 4,5 Zimmer Wohnung

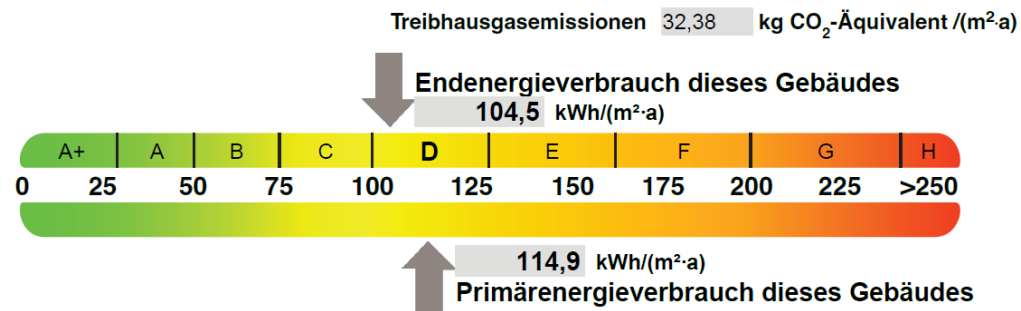


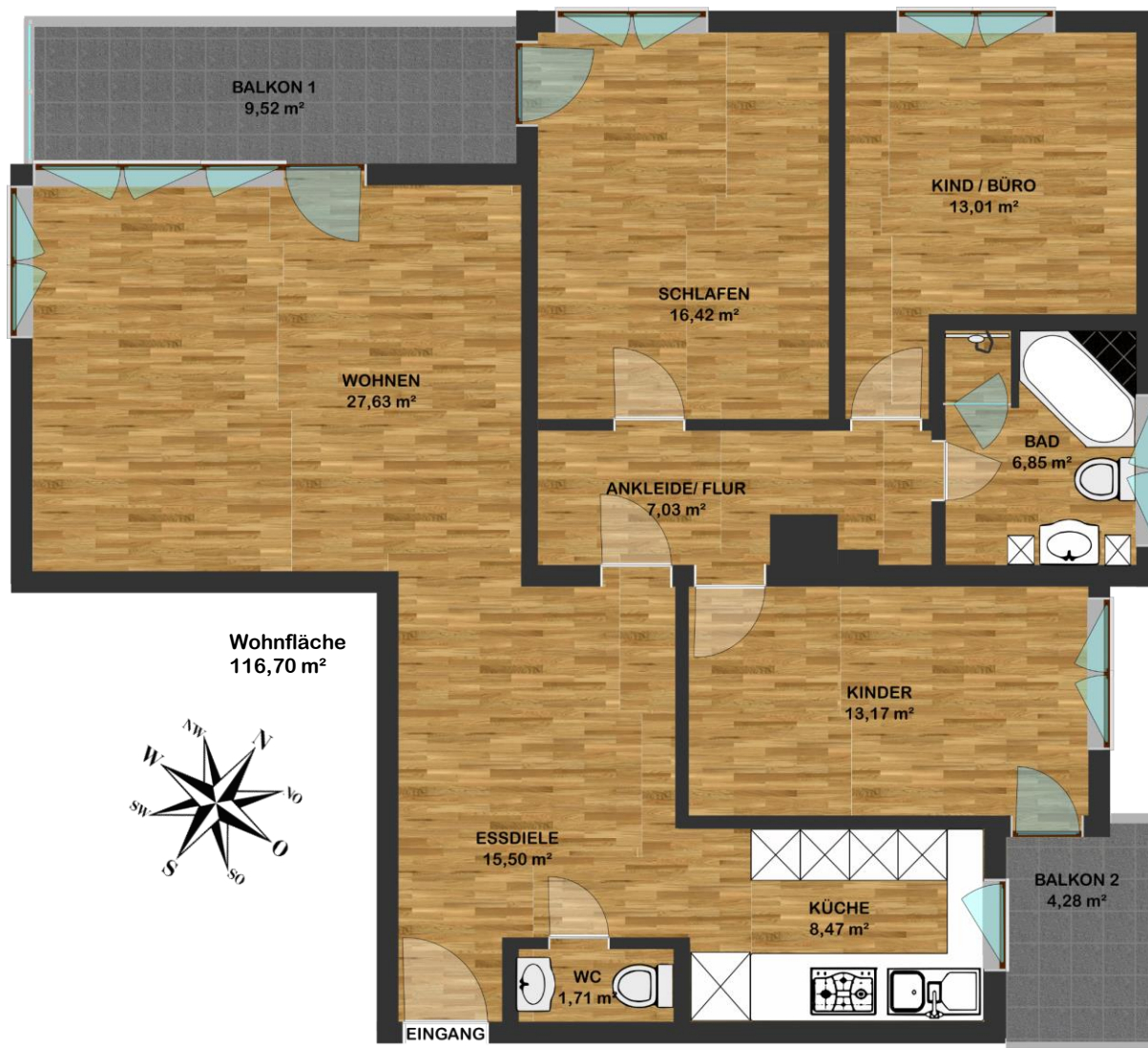
Köhlesrain 105, Biberach an der Riß

Große Hochparterre Wohnung in super Lage in Biberach. Saniert und bezugsfertig, mit Massivholz Einbauküche. Für gehobene Ansprüche.

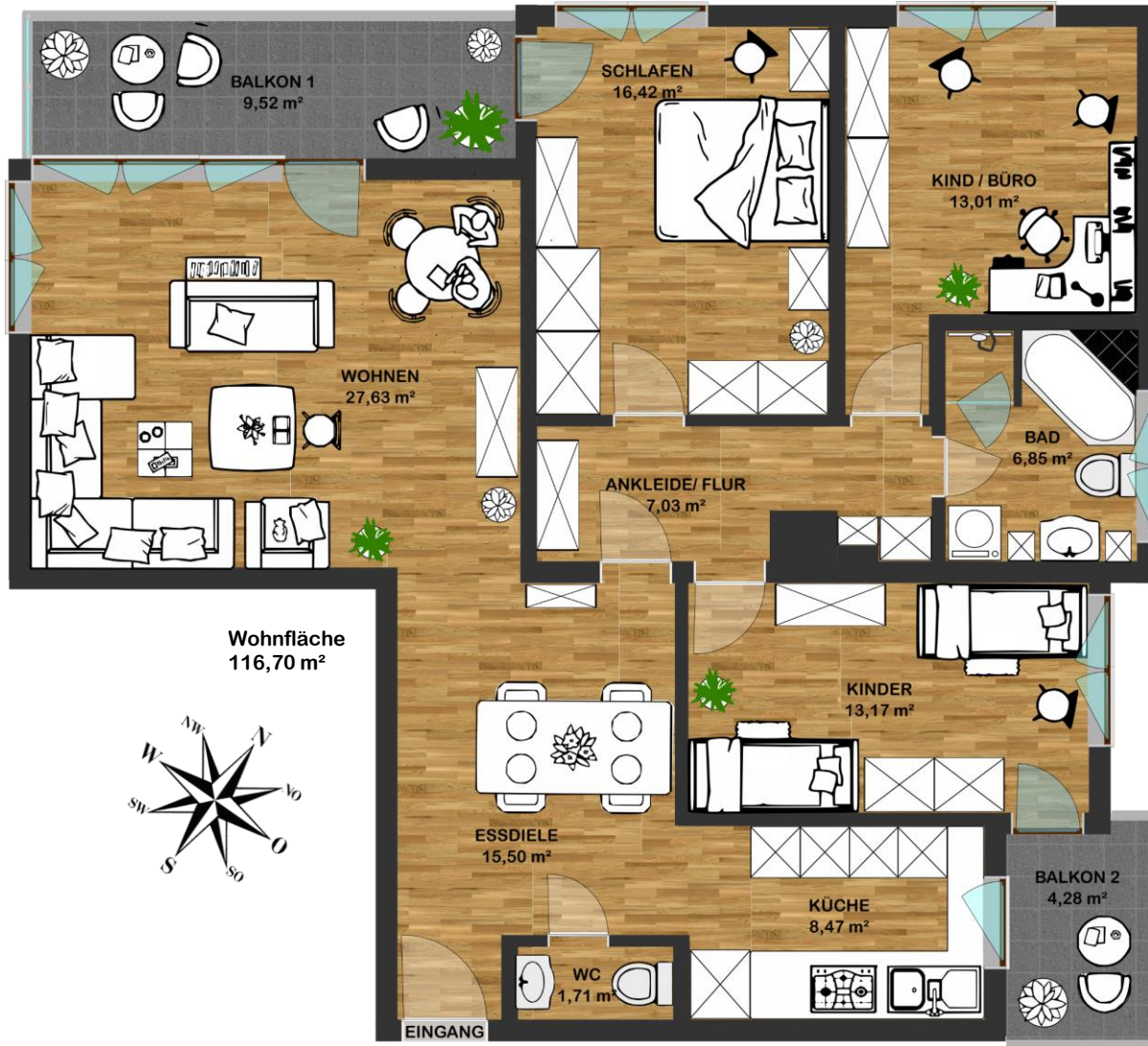
Typ	4,5 Zimmer Wohnung
Etage	1 von 5 (Hochparterre mit Aufzug)
Wohnfläche ca.	116,70 m ²
Bezugsfrei ab	1. Juni 2024
Küche	Hochwertige Massivholz Einbauküche
Schlafzimmer	3
Badezimmer/ WC	Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche Fußbodenheizung; Gäste-WC
Balkon	2 Balkone (9,5 m ² ; 4,3 m ²)
Garage/Stellplatz	1 Stellplatz in Tiefgarage (12,8 m ²)
Keller	1 Kellerabteil (12,5 m ²)
Gemeinschafts-Räume	2 Fahrradkeller, 2 Trockenräume

Baujahr	1978
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit 13 WE
Objektzustand	Gepflegt
Wohnungszustand	Komplett saniert 2020; 4 Jahre vermietet, Zustand: sehr gepflegt bis neu
Ausstattung	Sehr gehobene Qualität
WEG	8.600 € Rücklagen, 131 € Hausgeld
Heizungsart	Zentralheizung (Heizöl), 2003
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis





Grundriss Wohnung (inklusive Einbauten)



Grundriss Wohnung Einrichtungs- beispiel

Komplette Sanierung der Wohnung Frühjahr 2020 im Gesamtwert über 110.000 €

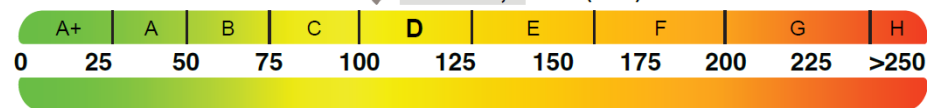
Raum	Konzept	Bereich	Umsetzung
Wohnbereich	Sehr großzügiger Wohnbereich ohne Zwischentüren: Wohnen, Ess-Diele und Küche mit mehr als 50 m² Gesamtfläche (dazu wurde die Küchen-Wand entfernt). Jeweils 3 Wand-Lichtauslässe in Wohnzimmer und Ess-Diele, die einzeln schaltbar sind. Ess-Diele 7 Steckdosen, Wohnen 7 Steckdosen, Balkon 1 Steckdose. Kabelanschluss / Internet.	Sanitär	Komplette Entkernung von Bad und Gäste-WC. Neuinstallation Badewanne, große, ebenerdige Dusche, Waschbecken, Bad-Einbauschränke, Anschluss für Waschmaschine. 6 Steckdosen. Fußbodenheizung. Warmwasseranschluss im Gäste-WC.
Küche	Massivholz Einbau-Küche in Buche mit hochwertigen Einbaugeräten (Spülmaschine, Induktionsherd, Backofen), viel Stauraum und weitere Geräte-Einbauplätze. 2 Apotheker-Schränke. Hängeschränke. Viele Schubladen. Glasrückwand an gesamter Wandfläche hinter Spüle und Herd. Herd-Abzug mit Lüftung nach außen. Arbeitsflächenlichter. Gesamt 22 Steckdosen.	Fußboden	Komplett neu: Massivholz Fertigparkett Eiche, nahezu nahtlos mit Übergangsleisten. Alles in gleicher Verlegerichtung.
Flur	Getrennter Flur mit Zugang zu den 3 folgenden Zimmern. 1 Steckdose. Schöne Wandnische an der Stirnseite und kleiner Abstellbereich hinter Raumteilern.	Fliesen	Bad und Gäste-WC mit Fliesen in nahezu identischer Holz-Maserung und dunklen großen Wandfliesen.
Schlafzimmer	Sehr heller Raum mit viel Fensterfläche und Balkon. Großzügiger Platz für Doppelbett, Schränke, Nachtsche. 7 Steckdosen.	Wände/Decken	Tapeten entfernt, neu verspachtelt, abgeschliffen und mit diffusionsoffener Farbe gestrichen. Alle Decken ebenfalls.
Kinder	Geräumiges Kinderzimmer mit großem Fenster und kleinem Balkon. Platz für 2 normale Betten und Schrank. 4 Steckdosen.	Türen	Alle Türrahmen neu gestrichen und neue Türblätter und -drücker eingebaut.
Kind/ Büro	Arbeits- oder Kinderzimmer mit viel Platz für Büro oder Betten. Großes Fenster. 5 Steckdosen.	Elektro	Elektroinstallation komplett überarbeitet. FI-Schutzschalter und 5 einzelne FI/LS Sicherungen für alle Zimmer eingebaut. 6 Sicherungen für Küche + weitere 3-Phasen Sicherungen für Herd. Stromanschluss für Keller-Abteil und Gefrierschrank im Keller. Vollständige Schalt-/Leitungspläne erstellt.
		Sanierungs-Kosten	Ca. 80.000 € Materialkosten und Handwerker-Rechnungen und mehr als 1.500 h Arbeit

Energieverbrauchs- ausweis

Treibhausgasemissionen 32,38 kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

104,5 kWh/(m²·a)

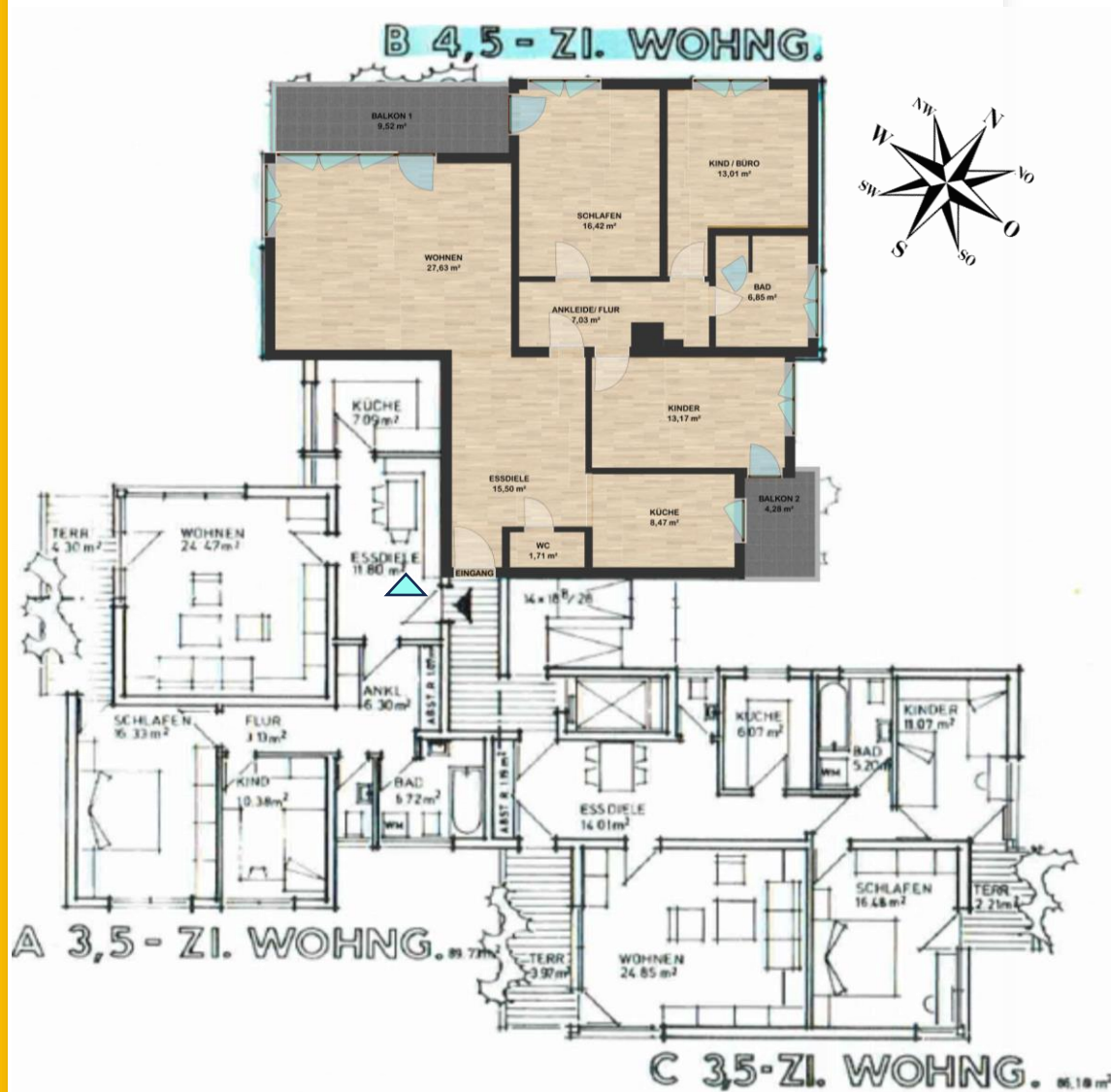


114,9 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Gebäude

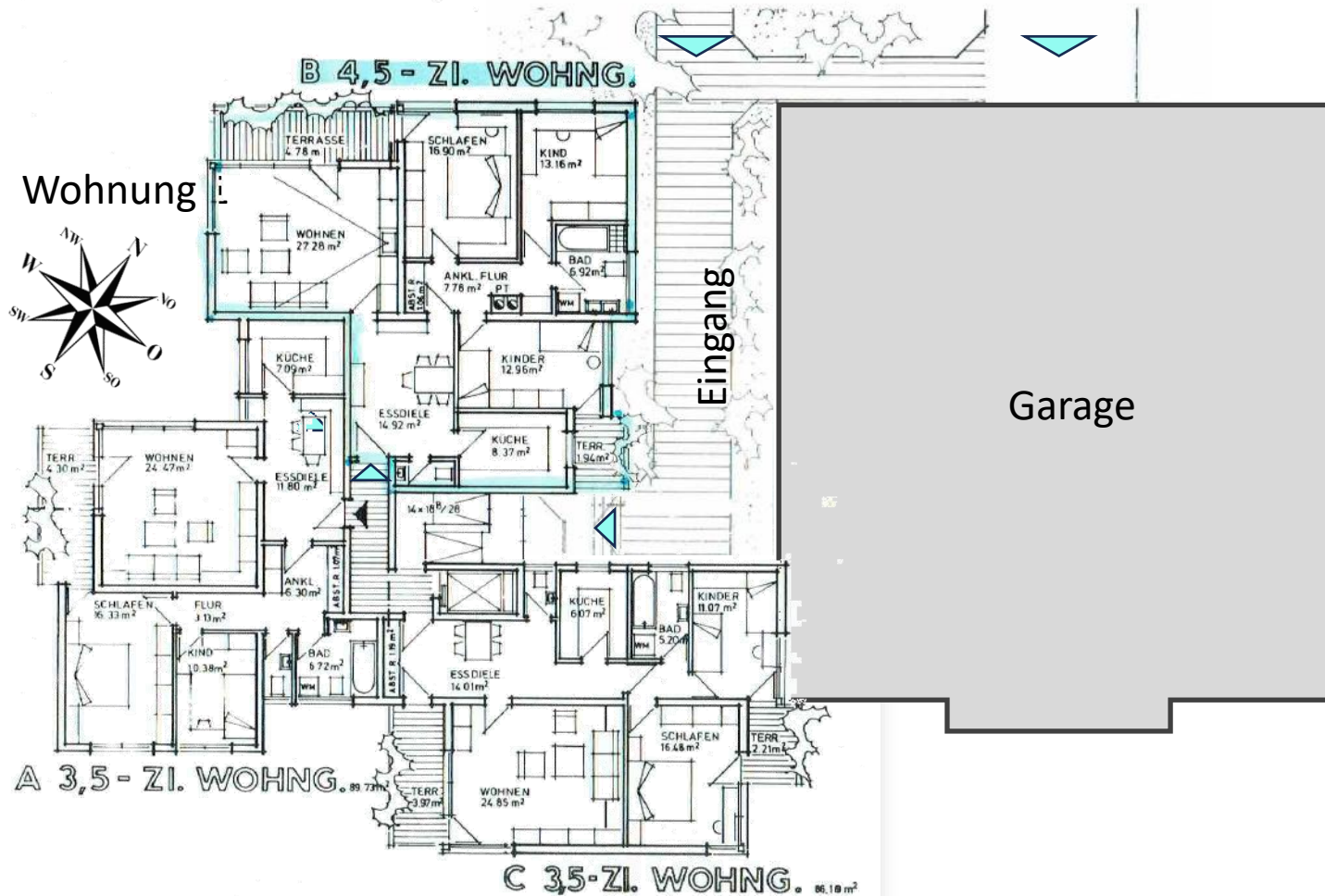
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Am Köhlesrain 105 88400 Biberach		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2003		
Anzahl der Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.466	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung		☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte		☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf		☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)



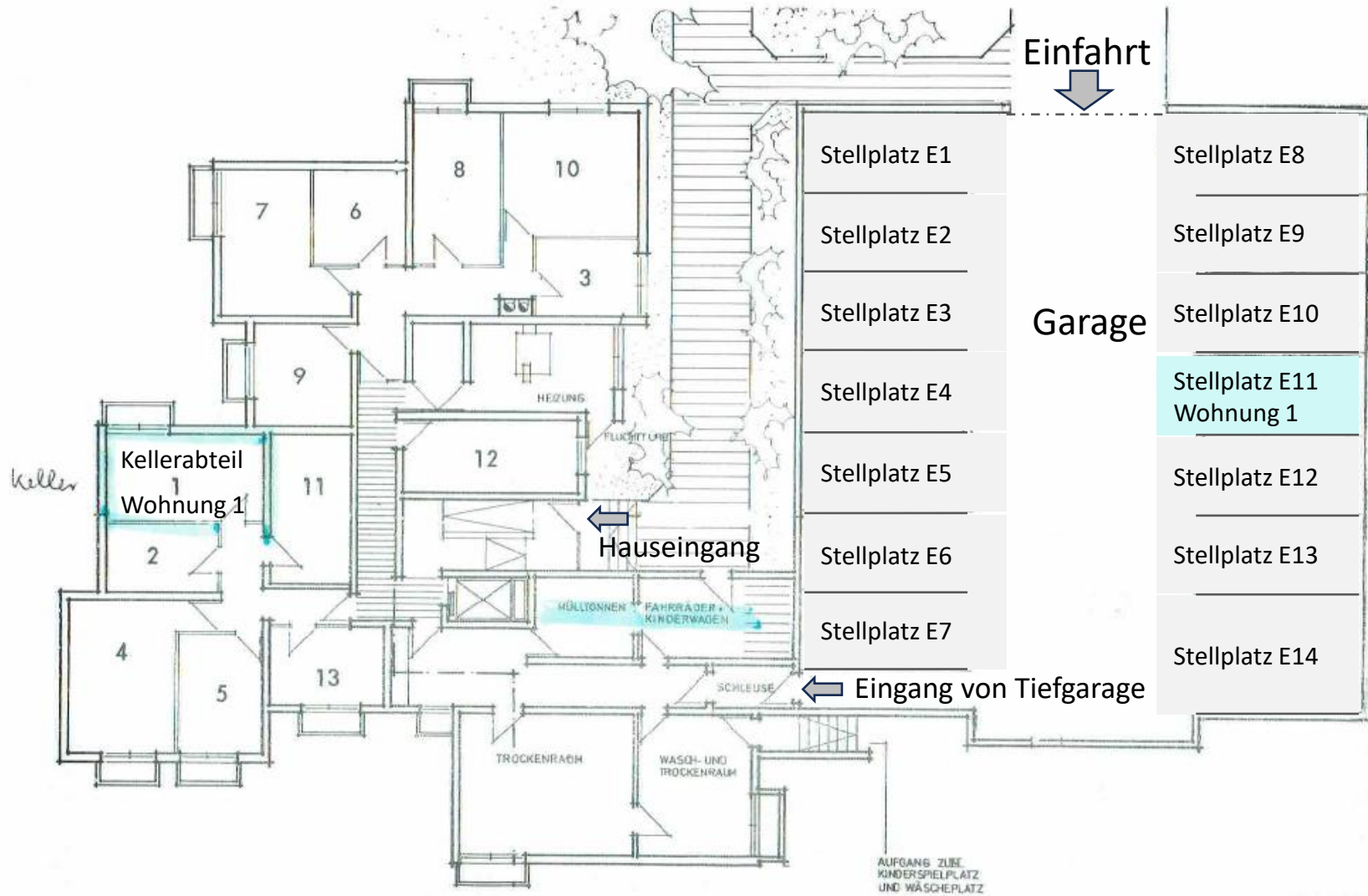
Gesamtgebäude
mit Wohnung

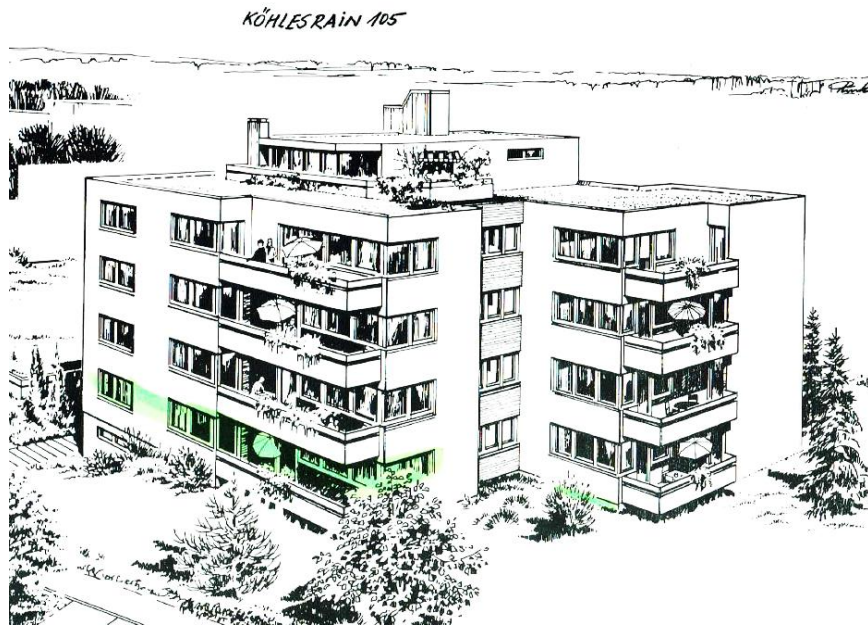
Gesamtgebäude mit Wohnungen

← Am Köhlesrain →



Gesamtgebäude Keller





Planungsbild & Luftbild