

Exposé

Wohnung in Eberdingen

PROVISIONSFREI! Exklusive und moderne 3,5 - Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. **OM-277623**

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Johannes P.

Theodor-Heuss-Str.80
71735 Eberdingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	445 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine traumhaft helle und sonnenverwöhnte sowie vollständige möblierte Eigentumswohnung mit 2 herrlichen voll überdachten Balkonen in Eberdingen, Ortsteil Hochdorf.

Im 1. Obergeschoss einer im Jahre 1980 erbauten Wohnanlage (mit Aufzug) mit insgesamt 15 Wohnungen befindet sich diese schicke, modernisierte 3,5-Zimmerwohnung mit insgesamt rund 90 m² Wohnfläche.

Sie betreten die Wohnung über einen geräumigen Eingangsbereich, welcher hervorragenden Platz für eine Garderobe sowie weitere Schränke und Regale bietet.

Hier befindet sich auch ein modernisiertes Gäste-WC.

Wohnzimmer, Esszimmer und Küche sind im offenen Stil gestaltet und bieten somit eine angenehme und großzügige Atmosphäre. Die großflächige Fensterfront sorgt zudem für viel Tageslicht.

Freuen Sie sich auf gesellige Küchenpartys in der modernen, offenen Küche mit Essbereich.

Die abgebildete und neue, voll ausgestattete Einbauküche (Nolte) wird dem Käufer zur Nutzung überlassen.

Das Schlafzimmer überzeugt mit seiner Größe und einem exzellenten Schnitt und bietet ebenso wie das Wohnzimmer viel Tageslicht und einen tollen Ausblick ins Grüne.

Vom Schlafzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum überdachten Nordwestbalkon.

Auch von Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum sonnenverwöhnten und zudem voll überdachten Südwestbalkon, hier können Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag wahrlich Ihre Seele baumeln lassen.

Anschließend kommt man auf das Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Play Room.

Das durchaus geräumige, modernisierte Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC rundet das Wohnungsangebot ab.

Auch Ihre Waschmaschine findet hier problemlos Platz (Anschluss bereits vorhanden).

Ausstattung

Zur Wohnung gehören außerdem 2 eigener abschließbarer Kellerabteile sowie ein PKW-Abstellplatz in einem privaten Grundstück in unmittelbare Nähe.

Der zweite PKW-Abstellplatz kann man von der Verwaltung anmieten.

Aufzug vorhanden.

SAT-Anschluss vorhanden.

Internetanschluss über Glasfaser mit bis zu 1 GBits Bandbreite.

Ein Hausmeisterservice (Kehrwoche, Winterdienst und Gartenpflege) erleichtert den Alltag.

Küche: Voll ausgestattete Einbauküche inkl. E-Geräte.

Badezimmer: Badewanne, Dusche und WC und 1 Waschbecken sowie WaMa-Anschluss.

Die Wohnung wurde mit neuen Türen, neuen Fenstern und Balkontüren ausgestattet.

Auch die Heizkörper wurden erneuert.

Des Weiteren wurden die Balkone erneuert und neu verfließt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ein Energieausweis, Grundriss, Teilungserklärung, und die letzten Wirtschaftspläne von der Verwaltung liegen für diese Immobilie bereits vor, dieser kann bei einer Besichtigung jederzeit gerne eingesehen werden.

Aktuell – Hausgeld: 445 € (Rücklagen 221 €+ NB 224 €).

Fragen beantworten ich gerne mit Angabe des vollständigen Namens und einer Rufnummer auf der ich sie gerne kontaktiere ✓

Bitte keine Makler anfragen – Danke ✓

Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft ✓

Anfragen auf Besichtigung auch bitte nur bei ernsthaftem Interesse ✓

Verkauf erfolgt Privat ✓

Lage

Diese Wohnanlage befindet sich in der südlichen Randlage von Hochdorf a.d.Enz, direkt angrenzend an Grünflächen und Wanderwege. Hochdorf wandelte sich im Laufe der Jahrtausende vom Ritterdorf zur Wohngemeinde und wird 779, vor über 1200 Jahren, erstmals urkundlich erwähnt. Auf den guten Böden seiner Gemarkung haben jedoch zumindest schon im 5. Jahrtausend v. Chr. Menschen gesiedelt. Heute ist Hochdorf beliebt wegen des historischen Hintergrundes, des berühmten Keltengrabs, als auch der Nähe des Industriezentrums von Stuttgart und Umgebung. Erholung und einen hohen Freizeitwert bieten eine Vielzahl von Vereinen, die umliegenden Weinberge, sowie Wanderwege. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Ärztliche Versorgung, Kindergärten und Grundschule, sind ebenso vorhanden.

Die Wohnung befindet sich am Ortsrand von Hochdorf an der Enz in einer sehr ruhigen Wohnanlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Hochdorf liegt in direkter Nähe zu Schwieberdingen (Bosch), Weissach (Porsche) und Vaihingen Enz und ist über die B10 und A81 angeschlossen.

Die Wohnung befindet sich nur 15 Autominuten von Ludwigsburg und Zuffenhausen entfernt. Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus) befinden sich in fußläufiger Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garden

Exposé - Galerie



Wohnanlage

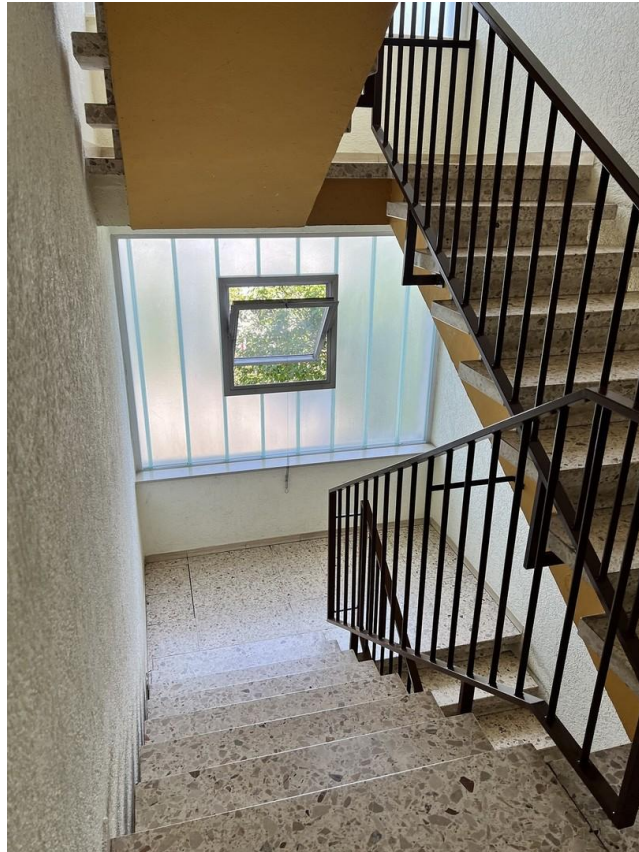


Am Feldrand



Hauseingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Diele

Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon-Schlafzimmer



Playroom-Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Playroom-Kinderzimmer



Bad/Dusche

Exposé - Galerie



Bad/Dusche



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon/Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020¹

BW-2022-004025731

Registriernummer

2032

gültig bis



3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **37,510** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
110 kWh/(m²·a)



↑ 121 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

110 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.07.18	30.06.19	Heizöl	1,1	591.510	175.984	415.526	1,15
01.07.19	30.06.20	Heizöl	1,1	610.160	178.700	431.460	1,19
01.07.20	30.06.21	Heizöl	1,1	628.510	178.519	449.991	1,07
01.07.18	30.06.21	Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt)					
		Warmwasserzuschlag					
		Kühlungszuschlag					

Vergleichswerte Endenergie³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, 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 Energieverbrauchskennwert ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

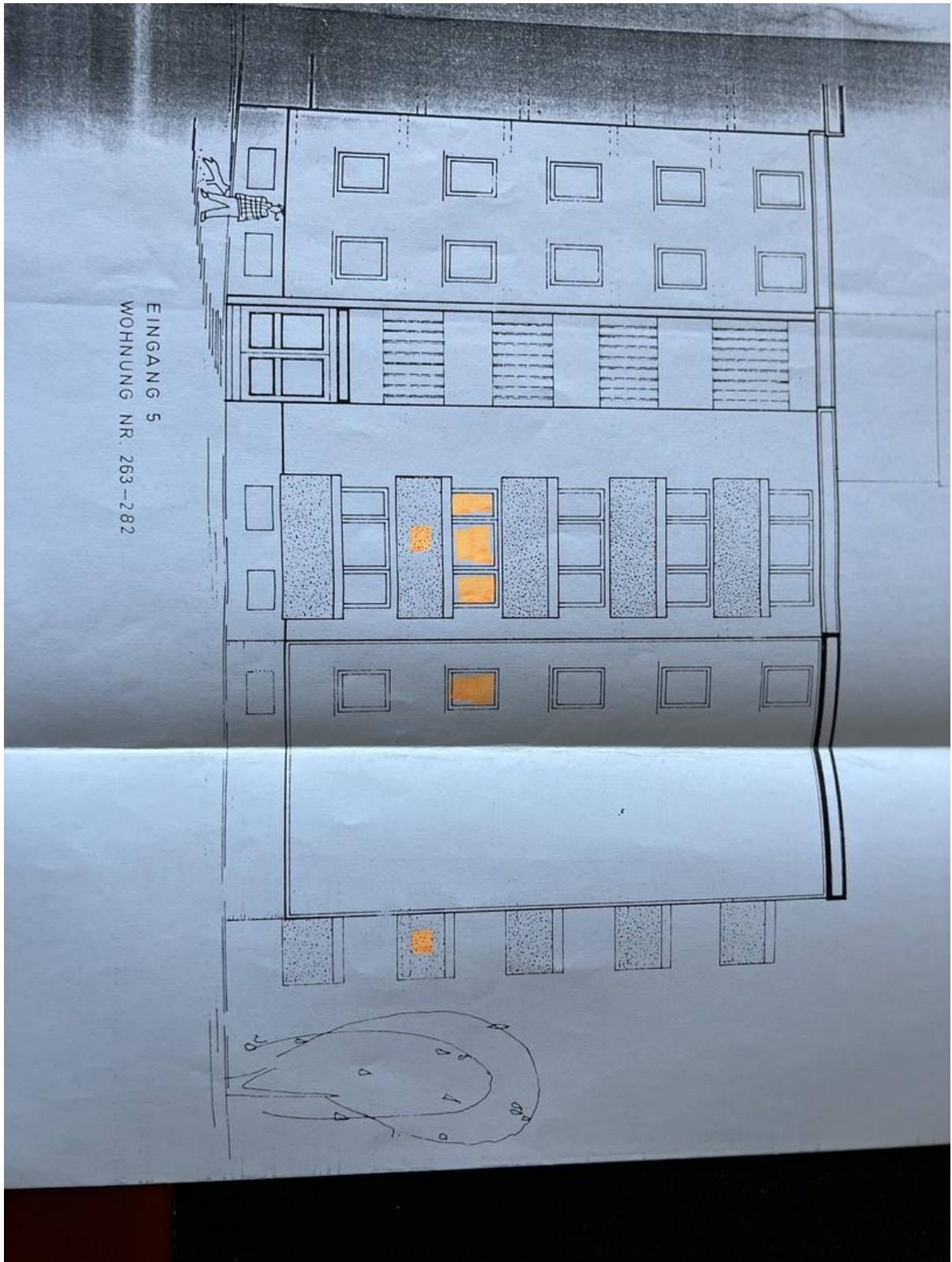
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus

Objekt-Nr.: 1000243

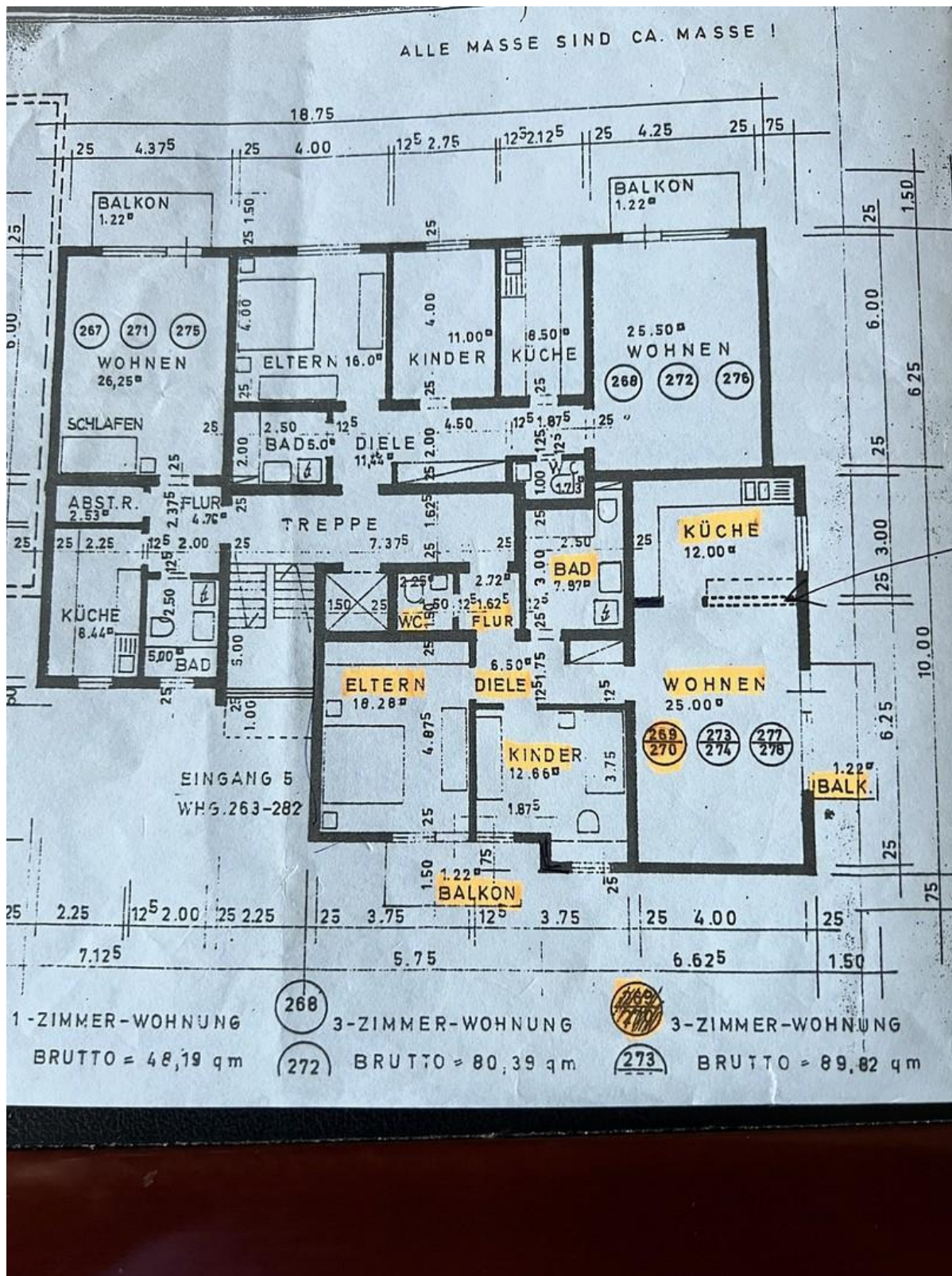
Energie-Ausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss/Norden

Exposé - Grundrisse



Grundriss/Wohnung