

Exposé

Wohnung in Tauberbischofsheim

Moderne 4-Zi.-Wohnung mit Küche u. Garage in TBB



Objekt-Nr. OM-283699

Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:
Robert Evis
Mobil: 0176 20759176

97941 Tauberbischofsheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahmetermin	01.12.2024
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	95,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Garagen	1
Mietsicherheit	1.800 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ab dem 01.12.2024 steht eine moderne 4-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses zur Vermietung. Die Wohnung bietet ca. 95m² Wohnfläche und befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend nahe der Berufsschule. Der fantastische Ausblick über die gesamte Stadt macht diese Immobilie zu etwas Besonderem.

****Lage:****

- Ruhige Wohngegend, fußläufig zur Berufsschule
- 9 Minuten zum Bahnhof, 10 Minuten in die Fußgängerzone
- Lebensmittelgeschäfte in ca. 3 Autominuten erreichbar

****Ausstattung:****

- Hochwertiger Vinylboden für ein modernes Ambiente
- Helle LED-Beleuchtung für eine freundliche Atmosphäre
- Elektrische Rollläden über Funk für bequeme Bedienung
- Komplett neuwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Satelliten- und/oder Kabel-TV verfügbar
- Waschmaschinenanschluss im Bad

****Besonderheiten:****

- Wohnung wurde 2021 komplett neu errichtet
- Neues Dach und moderne Heizungsanlage/Wärmepumpe von 2021
- Optional: Garage in der Einfahrt für 40 Euro zusätzlich anmietbar
- 2 separate Eingänge für mehr Flexibilität
- Öffentliche Parkplätze direkt am Haus

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Mieter, die Wert auf modernes Wohnen in einer ruhigen Umgebung legen. Die hochwertige Ausstattung und die optimale Lage machen sie zu einem attraktiven Zuhause. Bei Interesse oder für eine Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung.

Haustiere sind leider nicht erlaubt

---> Bei Interesse bitte ich um folgende Angaben:

- Anzahl und Alter der Personen
- Berufsstatus (festes Arbeitsverhältnis ist Voraussetzung!!)

Ausstattung

- Hochwertiger Vinylboden für ein modernes Ambiente
- Helle LED-Beleuchtung für eine freundliche Atmosphäre
- Elektrische Rollläden über Funk für bequeme Bedienung
- Komplett neuwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Modernes Badezimmer mit Badewanne

- Satelliten- und/oder Kabel-TV verfügbar

- Waschmaschinenanschluss im Bad

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Einbauküche

Lage

- Norma ca. 1km entfernt

- Lidl ca. 1,7km entfernt

- kath. Kindergarten ca. 600m entfernt

- Bahnhof ca. 750m entfernt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



2. Eingang



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

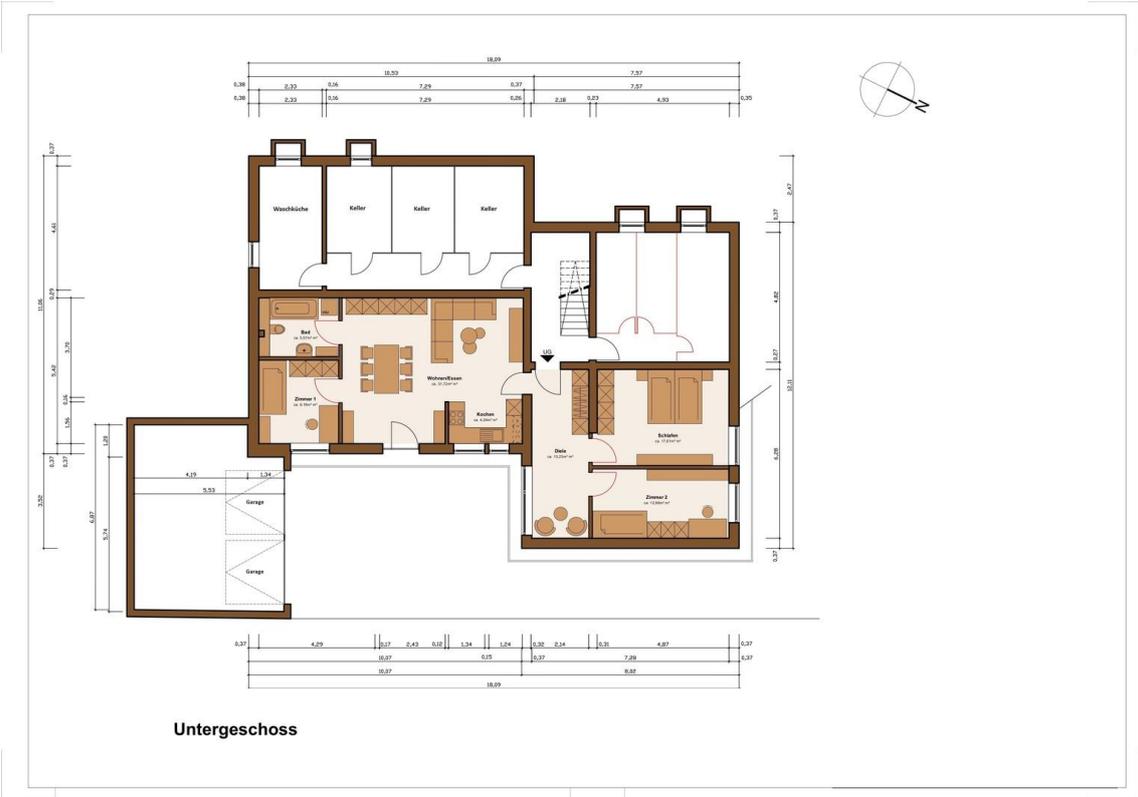


Kinderzimmer/Büro



Bad

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

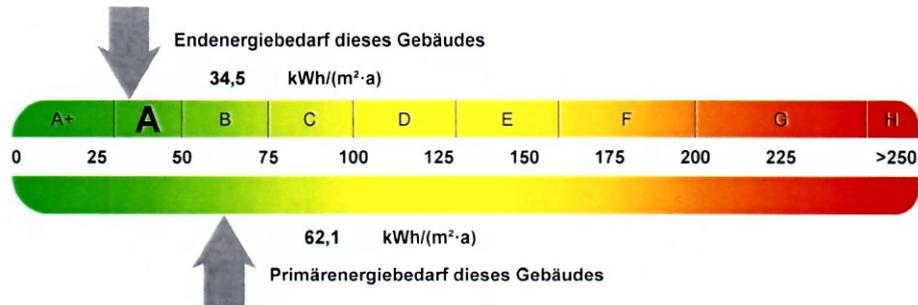
Registriernummer:

BW-2022-004244381

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **19,3** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **62,1** kWh/(m²·a) Anforderungswert **84,1** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v

Ist-Wert **0,63** W/(m²·K) Anforderungswert **0,70** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

34,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

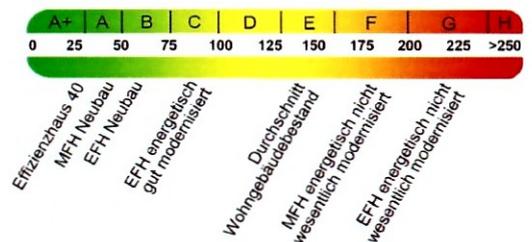
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_v), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus