

Exposé

Wohnung in Freudenstadt

**Neuwertige 2½-Zimmerwohnung: nahe zum
Stadtzentrum und doch von Grün umgeben
(provisionsfrei)**



Objekt-Nr. OM-302435

Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

72250 Freudenstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,61 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,83 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	185 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Sehr gut geeignet für Einzelperson bzw. jüngeres oder älteres Paar
- Gute Anbindungen sowohl an Stadt- und Ortsteilzentrum als auch an ÖPNV und Fernverkehr
- Wohnanlage und Wohnung seniorengerecht
- Großzügiger und vollüberdachter Balkon
- Moderne hochwertige Einbauküche
- Parkmöglichkeit in der Tiefgarage (Anschlussmöglichkeit für E-Autos vorbereitet)
- Provisionsfrei ohne Maklergebühr

Ausstattung

In ruhiger, sonniger Lage: Mehrfamilienhaus mit 10 Parteien – im 2. Geschoss – Massivbauweise (Poroton 36,5 cm)

Mit hochwertiger Ausstattung in Küche, Bad und Schlafzimmer:

- Bereich Wohnen/Essen/Kochen 42,89 m²

mit moderner hochwertiger Einbauküche und Elektrogeräten:

Kühl/Gefrier-Kombination, Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine, Stauraum in Unter-, Hänge- und Hochschränken (u.a. Le-Mans-Schrank und Lift-Off-Schrank)

- Schlafzimmer 11,64 m²

darin Einbauschränk 2,60 m breit, ggf. a. mit Bett 1,40 m breit und Nachtkonsole

- Badezimmer 4,60 m²

Tageslichtbad – Dusche (90 x 90) – elektrischer Handtuchheizkörper – Waschtisch mit beleuchtetem Spiegelschrank und geräumigem Unterschrank – WC und Accessoires

- Abstellraum 2,74 m²
- Eingangsbereich mit genügend Platz für Garderobe 3,14 m²
- Balkon 7,20 m² (berechnet mit 3,60 m²)

überdacht, Zugang durch bodentiefe Schiebetür, mit Beleuchtung und Stromanschluss – Ausrichtung nach Westen

- Fenster im Wohn- und im Schlafräum bodentiefe, 3-Fach-Isolierverglasung (K-Wert: 0,6 W/(m²K), mit elektrischen Rollläden
- Böden: hochwertiger Vinylboden in Eichenoptik in den Wohnräumen – Fliesen im Bad
- TV- und Radio-Empfang über Satellit in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- schnelles Internet möglich (bis 250 MBit/s)
- Wohnraumlüftung
- Keller im UG
- Stellplatz in der Tiefgarage: Zugang mit Handsender und Schlüssel, Steckdose, Anschlussmöglichkeit für E-Autos vorbereitet

- Fahrstuhl von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss
- Raum für Waschmaschinen und Wäschetrockner im UG
- Geräumiger Fahrradabstellraum neben dem Wohnhaus, abschließbar

Das gesamte Haus ist seniorengerecht konzipiert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Nebenkosten umfassen alle vertragsgemäßen Pflege-, Service-, Wartungs- und Reparaturleistungen, die Rücklagenbildung und die erforderlichen Versicherungen sowie die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung, des Weiteren die Wassergebühren, die die Hausverwaltung abrechnet. Direkt von den Bewohner*innen zu zahlen sind die Strom- und Müllgebühren und die Grundsteuer.

Die Hausverwaltung organisiert alle Abläufe rund um die Wohnanlage wie Reinigungsarbeiten, Reparaturen und Winterdienst. Sie ist stets ansprechbar für Abrechnungen und alle anderen Angelegenheiten.

Lage

Freudenstadt – mitten im Schwarzwald: lebendiges Mittelzentrum mit starker Wirtschaftsstruktur, vor allem mit innovativem Dienstleistungssektor, und natürlich berühmt als Metropole des Schwarzwald-Tourismus. Das lebendige Erscheinungsbild der Stadt wird im kommenden Jahr weiter aufgewertet durch die regionale Gartenschau.

Die Stadt mit rund 24.000 Einwohner*innen bietet ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, an Betreuungseinrichtungen für alle Generationen, Arztpraxen und Krankenhaus, Schulen aller Stufen und Sparten sowie ein vielfältiges Bildungs-, Sport- und Unterhaltungsangebot.

Das Wohngebiet „Kohlstätter Hardt“ schließt an die nördliche Innenstadt an, die fußläufig erreichbar ist. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Kreiskrankenhaus, das moderne Schwarzwald-Center, weitere Einzelhandelsgeschäfte, Banken und Apotheken, ein Freizeitkomplex mit Hallen- und Freibad sowie mehrere Schulen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie ein umfangreiches Wanderwegenetz in herrlicher Natur.

Weitere Informationen im Internet: www.freudenstadt.de

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Offene Küche mit Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche von oben

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafzimmer (Einbauschränk)



Schlafzimmer (Fenster)

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Badezimmer

Exposé - Galerie



Bad: Dusche, Handtuch-Heizung



Bad: Waschtisch mit Schränken

Exposé - Galerie



Bad: Toilette

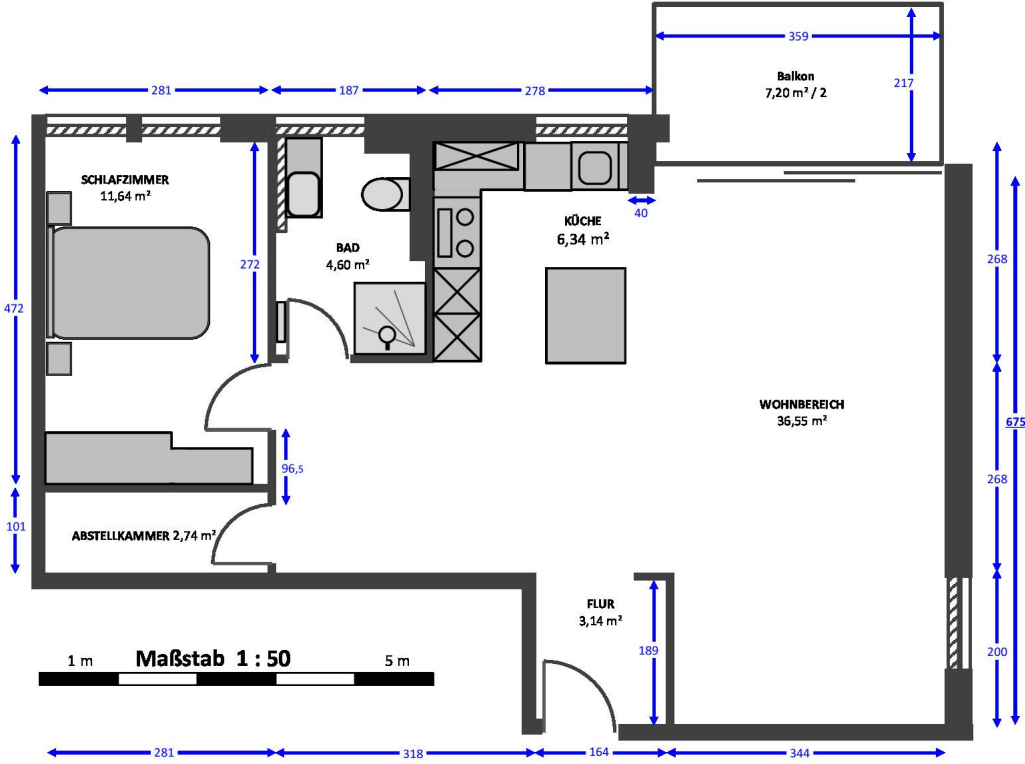


Wohnungseingangstür



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

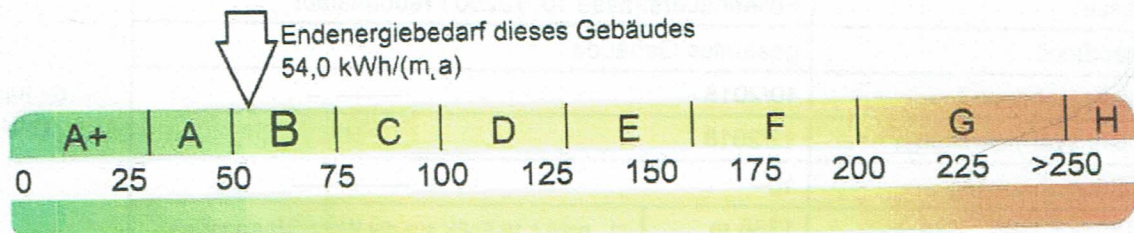
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2019-002480410
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11,3 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 37,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,35 W/(m²·K) Anforderungswert 0,42 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

54,0 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Fernwärme/-kälte Deckungsanteil: 100,0 %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

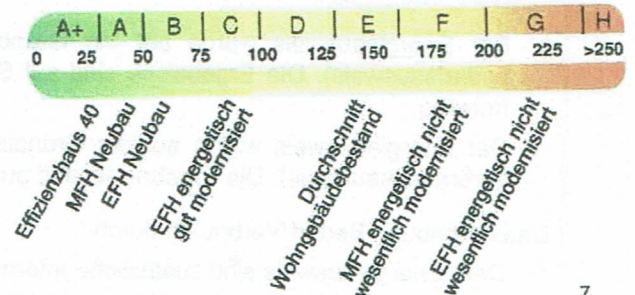
× Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 31,9 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹: 0,36 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus