

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn OT Heilbronn Attraktive City-Wohnung - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-310374

### Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Mauksch

74072 Heilbronn OT Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	253 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive City-Wohnung entstand im Jahr 2005 aus einer Naturheilpraxis, die in eine 3,5-Zimmer Wohnung mit neuem Bad und Küche umgebaut wurde.

Sehr angenehm ist das große helle Wohnzimmer und das ebenfalls große helle Bad neben dem Schlafzimmer. Die Teilverglasung an den inneren Wänden blieb erhalten und sorgt für eine helle offene Stimmung.

Im Bad ist die Kunststoff-Badewanne nahezu bodengleich eingebaut und auch als Dusche nutzbar. Hier befindet sich neben einem großen Waschtisch ein WC. Ein weiteres separates Gäste-WC befindet sich im Flur.

Die Kunststofffenster in allen Zimmern stammen aus dem Jahr 2015. Zur Wohnung gehört ein Balkon, ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil. Seit Ende 2019 ist im Haus ein großzügiger neuer Aufzug installiert. Es besteht ein Hausmeisterservice.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Menschen, die auf kurzen Wegen alle Geschäfte/Ärzte/Lokale/Kulturstätten etc. der Heilbronner Innenstadt erreichen möchten. Eine Fahrradstraße führt direkt am Haus vorbei und Bus/Stadtbahn/Hauptbahnhof sind mit wenigen Schritten erreichbar. Ein autofreies Leben ist hier möglich. Ebenso ist eine Nutzung als Praxis oder Büro denkbar. Ein Teil der Informationstafel vor dem Haus gehört auch dazu.

Im monatlichen Hausgeld (aktuell 253 €) sind Hausversicherung, Aufzug, Kaltwasser, Warmwasser, Heizung, Hausmeister, Reinigung, Hausverwaltung und Rücklage enthalten.

## Ausstattung

großes helles Wohnzimmer

großes helles Bad

separates Gäste-WC

Einbauküche

Balkon

Kunststofffenster

Tiefgaragenstellplatz

Kellerraum

großzügiger Aufzug

Hausmeisterservice

nutzbar als Wohnung oder Büro/Praxis

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wohnung liegt zwischen dem ehemaligen Landesgartenschauengelände Wertwiesen und dem ehemaligen Bundesgartenschauengelände Neckarbogen nahe der Neckarpromenade am Kaiser-Friedrich-Platz.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Gebäudeansicht

# Exposé - Galerie



Balkon im 3. OG  
Westseite

Balkon im 3. OG Westseite



Treppenhaus

Treppenhaus



großer Aufzug  
Ende 2019 eingebaut

großer Aufzug

# Exposé - Galerie



Wohnungstüre

Wohnungstüre



Eingang

Flur Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



gesamter Flur

# Exposé - Galerie



Essen

Essen



Wohnen

Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen



# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



großes Bad



Schlafen

# Exposé - Galerie

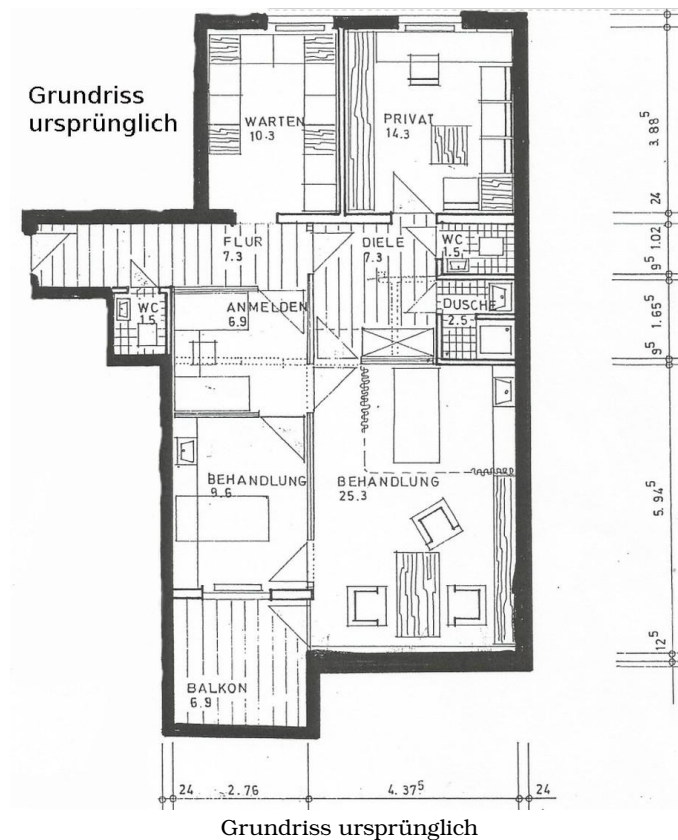


Zimmer



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

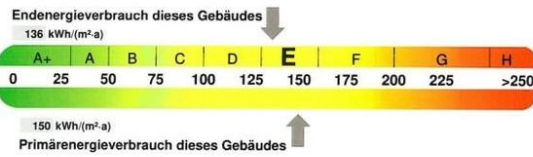
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer 2** BW-2018-001801519  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...)

**3**

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

136 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger 3	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.10.2014	30.09.2015	Erdgas H	1,1	214741	24028	190713	1,12
01.10.2015	30.09.2016	Erdgas H	1,1	217608	23931	193677	1,18
01.10.2016	30.09.2017	Erdgas H	1,1	221157	19343	201814	1,04

### Vergleichswerte Endenergie



Erdgasheizung  
MFH, Mehrfamilienhaus  
EPH, Einfamilienhaus  
EPH, Einfamilienhaus  
auf 2-3 Ebenen  
Durchströmung  
Wohngebäudeheizung  
MFH, Mehrfamilienhaus  
auf 2-3 Ebenen  
EPH, Einfamilienhaus  
auf 2-3 Ebenen

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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, 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 Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh; <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises; <sup>3</sup> gegebenenfalls

Energieausweis