

Exposé

Erdgeschosswohnung in Albstadt

Tolle neu-renovierte 5-Zimmer-Wohnung: Ideal für Selbstnutzer oder Anleger, Energieklasse A



Objekt-Nr. **OM-312903**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
newliving
Mobil: 01579 2621259

72461 Albstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	155,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	33,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen, frisch renovierten 5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit großzügigen 155 m² Wohnfläche und zusätzlichen 33 m² Nutzfläche. Betreten Sie die Wohnung über ein einladendes Treppenhaus und lassen Sie sich vom charmanten Wohn- und Esszimmer verzaubern, das in Kombination mit der angrenzenden, modernen Küche den zentralen Treffpunkt der Wohnung bildet – perfekt für gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden.

Genießen Sie die sonnigen Tage auf Ihrer großzügigen Terrasse, die eine idyllische Wohlfühloase im Freien bietet und zu entspannten Momenten einlädt. Neben dem einladenden Wohnbereich verfügt die Wohnung über drei weitere helle Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office eignen. Ein stilvolles, neues Bad mit Dusche und eine separate Gästetoilette runden das Angebot perfekt ab.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein privater Kellerraum sowie geräumige Gemeinschaftsräume für Fahrräder, Müll, Waschmaschinen und eine Einzelgarage zur Verfügung.

Die Wohnung ist nach der umfassenden Renovierung unvermietet und bietet daher eine einzigartige Gelegenheit, sie ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Alternativ können wir die Wohnung auch für Sie vermieten, was Ihnen eine attraktive Mietrendite von über 6 % sichern kann.

Das freistehende, vollständig renovierte Haus liegt auf einem idyllischen, ca. 513 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Albstadt-Tailfingen. Die umfassenden Renovierungsarbeiten wurden erst 2023/2024 abgeschlossen, sodass Sie ein nahezu neuwertiges Zuhause erwartet.

Bitte beachten Sie, dass die in den Bildern gezeigte Einrichtung lediglich zur Veranschaulichung dient. Die Möbel sind nicht im Kaufpreis enthalten und werden vor der Übergabe an den neuen Eigentümer entfernt.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – eine perfekte Kombination aus stilvollem Wohnen und attraktiver Rendite!

Ausstattung

MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

- Badezimmer (2023/2024)
- Böden und Wände (2023/2024)
- Neue Heizungsanlage (Wärmepumpe) (2024)
- Voll-Wärmedämmung (2023/2024)
- Elektrik (2023/2024)
- Innentüren (2024)

HIGHLIGHTS ALLGEMEIN

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Helle und freundliche Räume
- Moderner hochwertiger Designboden in Flur, Schlaf- und Wohnräumen
- Badezimmer mit Dusche
- Separates Gäste WC

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Unterlagenübersicht

- Energieausweis
- Wohn-& Nutzflächenberechnung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Lageplan mit Gebäude
- Baubeschreibung
- Aktueller Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Gebäudeversicherungsnachweis
- Wirtschaftsplan 2024
- Fotos

Lage

Dieses charmante Haus liegt in einer der begehrtesten zentralen Lagen von Albstadt-Tailfingen und bietet Ihnen eine ideale Mischung aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte (Edeka, Netto), Bäckereien und vieles mehr, sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv: Schulen aller Altersstufen – von der Grundschule bis zum Gymnasium – sind nur eine kurze Fahrrad-, Auto- oder Busfahrt entfernt. Auch an Freizeitmöglichkeiten mangelt es nicht: Genießen Sie die vielfältigen kulinarischen Angebote der umliegenden Restaurants oder verbringen Sie Ihre Freizeit in den nahegelegenen Schwimmbädern, Sportanlagen und auf den zahlreichen Spielplätzen, die den Stadtteil beleben.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr macht das Leben hier besonders komfortabel. Die nahegelegene Bahnhaltestelle sorgt für schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte, während mehrere Bushaltstellen in der Umgebung der Immobilie eine flexible und stressfreie Mobilität gewährleisten.

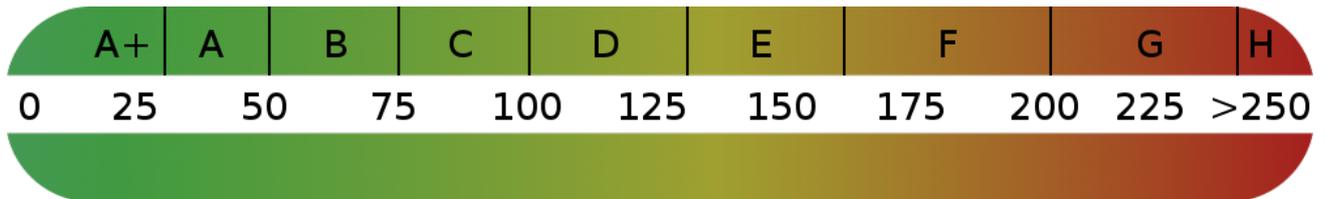
Diese ideale Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine perfekte Basis für Ihre tägliche Erledigungen und Freizeitaktivitäten. Willkommen in Albstadt-Tailfingen – wo urbanes Leben auf ländlichen Charme trifft!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Esszimmer und Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

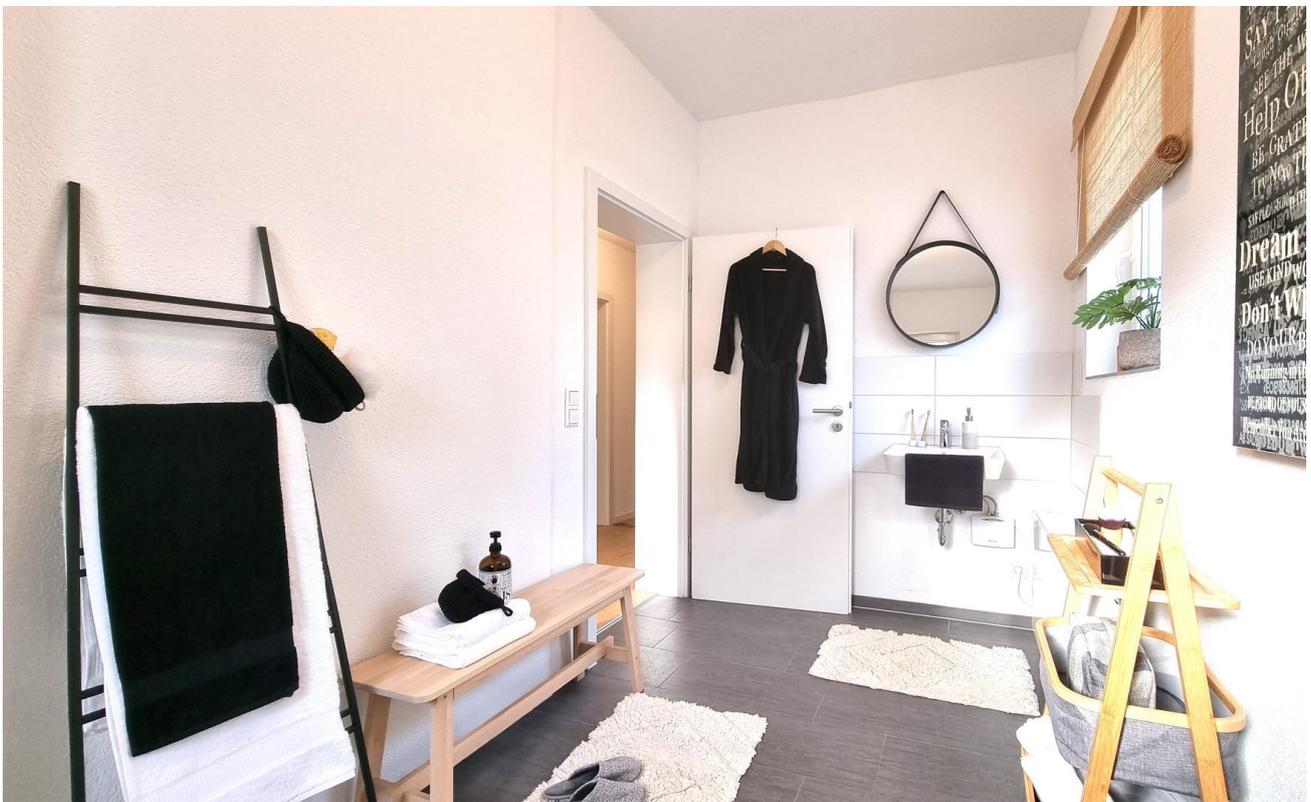


Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

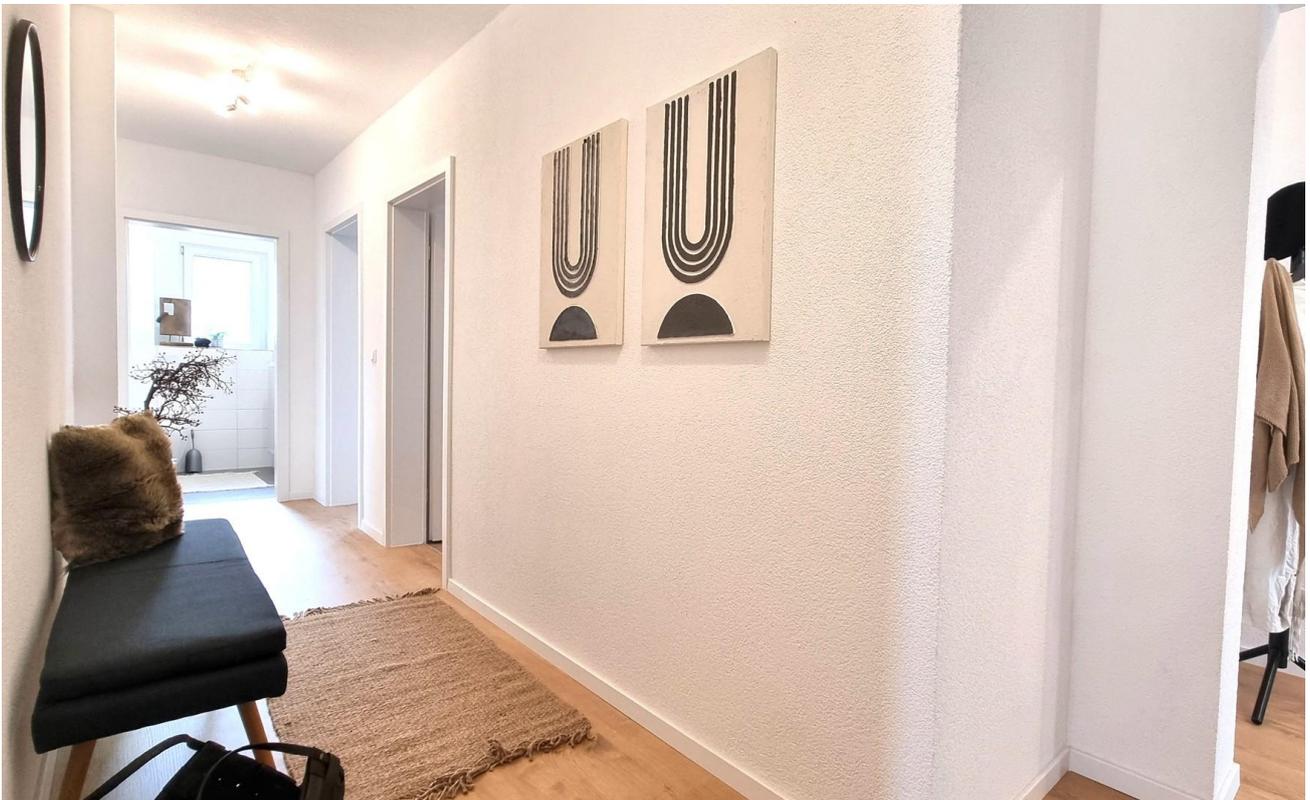


Bad

Exposé - Galerie



Bad

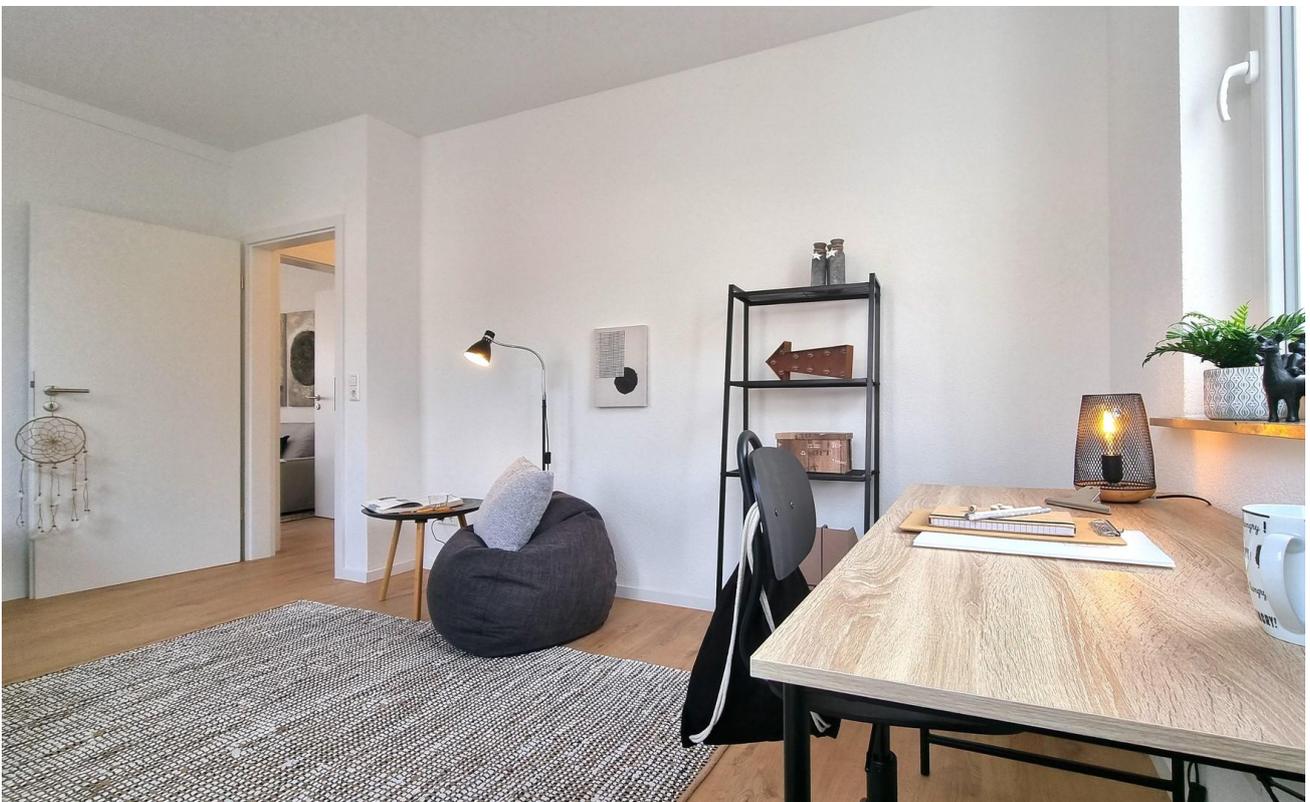


Flur

Exposé - Galerie



Gäste-Arbeitszimmer



Gäste-Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gesamthaus

Exposé - Galerie

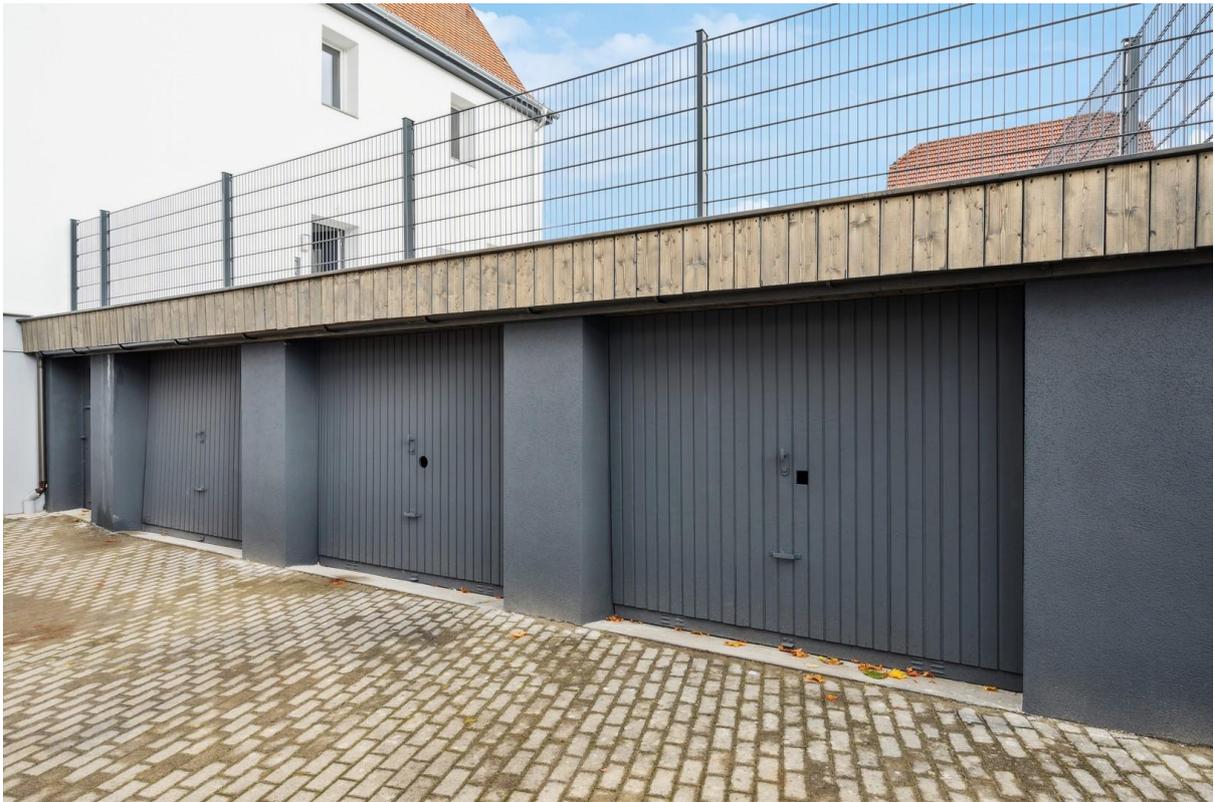


Eingang



Treppenhaus

Exposé - Galerie

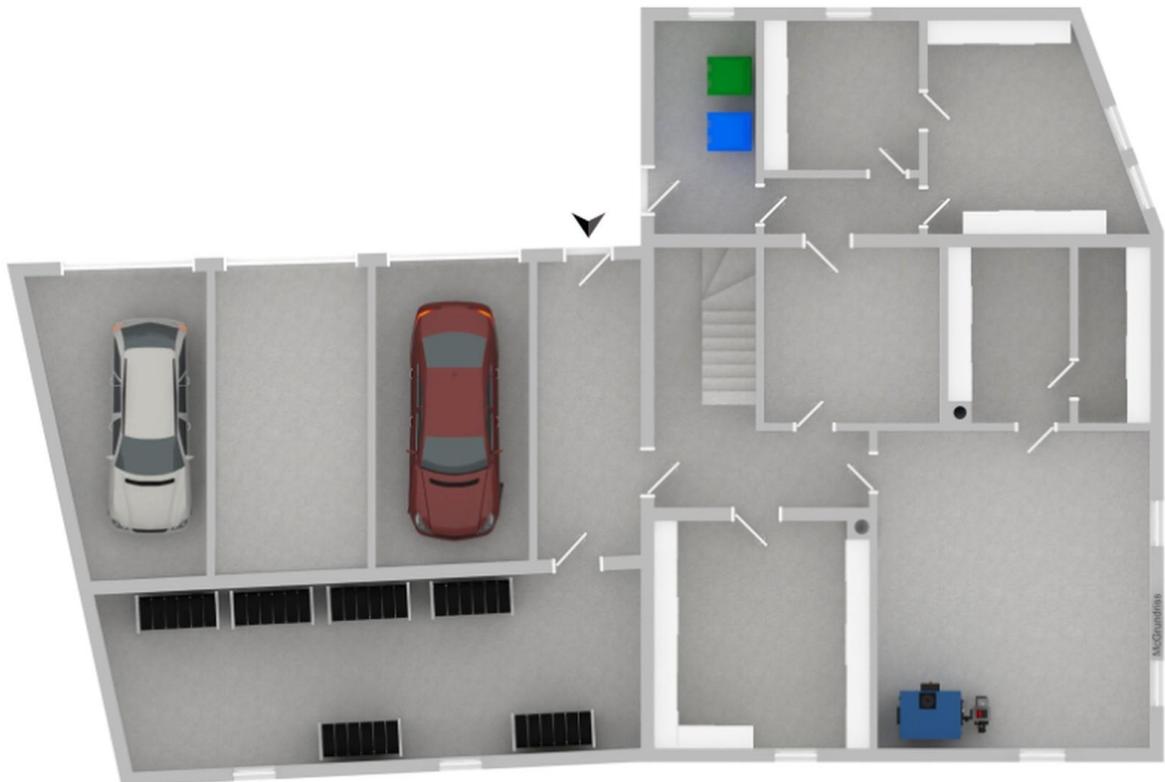


Garagen

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Keller

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis_2024
2. Exposé_EG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 06.Oct.2033

12341598

Registriernummer BW-2023-004751053

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hechinger Str. 109, 72461 Albstadt		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1950		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	359 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strommix,		
Erneuerbare Energien	Art: Erdwärme oder Umgebungswärme	Verwendung: Heizung Warmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



fon 040 · 209339858
fax 040 · 209339859
www.ib-cornelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen
Katendeich 5A
21035 Hamburg

06.10.2023

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

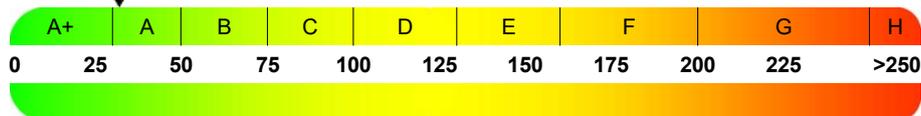
Energiebedarf

Endenergiebedarf

32 kWh/(m²a)



17.69 kg/(m²a)
CO₂ Treibhausgas
Emissionen



Primärenergiebedarf

57 kWh/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 56.87 kWh/(m² a) Anforderungswert 92.2 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert 0.32 W/(m² K) Anforderungswert 0.39 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]

32 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

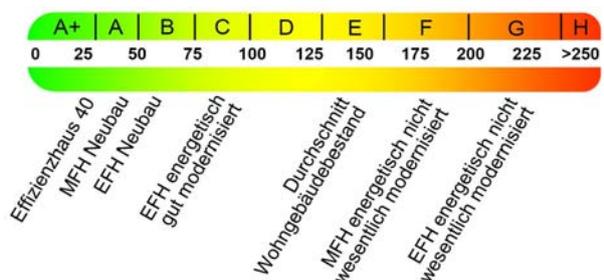
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



7

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 m² Gebäudenutzfläche (A_N), 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 des §80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

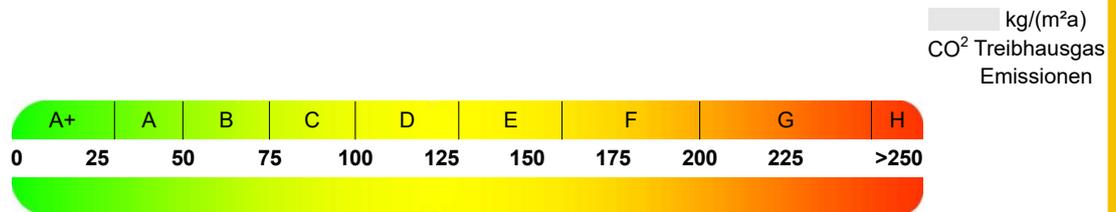
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauch



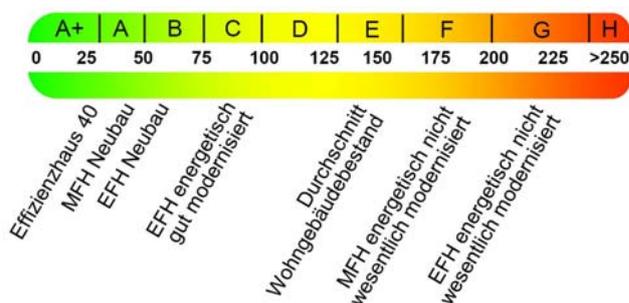
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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 eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Zusätzliche Dämmung des Fußbodens des kalten Dachraumes	Beim Einbringen sollten mindestens 16cm Dämmstoff verarbeitet werden. Das Einsparpotenzial ist für jeden zusätzlichen cm Dämmung sehr hoch.				
2	Wärmeerzeuger	PV-Anlage auf das Dach (für Energieunterstützung)				

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Ihre Chance in Albstadt:

Exklusive 5-Zimmer-Eigentumswohnung im frisch renovierten Dreifamilienhaus mit großzügigem Raumangebot und Einzelgarage

Hechinger Straße 109, 72461 Albstadt

Perfekt für Kapitalanleger und Eigennutzer!

OBJEKTDATEN

Grundstücksgröße: 513 m²

Immobilientyp: Freistehendes Dreifamilienhaus

Bezugsfrei ab: sofort

UG, EG, OG, DG

EG: Wohnung mit Terrasse und Garage

Wohn- und Nutzfläche: 188,77 m²

KOSTEN

Kaufpreis 299.000€ plus 10.000€ Einzelgarage

Provisionsfrei für Käufer

BAUSUBSTANZ & ENERGIE

Objektzustand: Hochwertig renoviertes Haus

Baujahr: Renovierung 2023, gebaut 1958

Energieverbrauch: 32 kWh/(m²·a)

Energieklasse: A

Heizungsart: Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix

Ihr neues Zuhause: Hochwertige 5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Albstadt-Tailfingen

Diese großzügige, frisch renovierte 5-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet mit 155 m² Wohnfläche und zusätzlichen 33 m² Nutzfläche viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Über das einladende Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung, wo das stilvolle Wohn- und Esszimmer, gemeinsam mit der angrenzenden, modernen Küche, das Herzstück des Zuhauses bildet – ideal für gesellige Abende mit der Familie oder Freunden.

Neben dem gemütlichen Wohnbereich stehen Ihnen drei weitere helle Zimmer zur Verfügung, die sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office eignen. Das brandneue Bad mit Dusche und die separate Gästetoilette bieten höchsten Komfort. Die weitläufige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das freistehende Dreifamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, liegt auf einem gepflegten, ca. 513 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Albstadt-Tailfingen. Das 1958 errichtete Gebäude wurde zuletzt im Jahr 2023 umfassend renoviert und strahlt nun in neuem Glanz.

Die gesamte Wohnfläche von ca. 315 m² verteilt sich auf drei Wohnungen. Im Untergeschoss der Immobilie finden Sie neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum auch großzügige Gemeinschaftsräume für Fahrräder, Müll, Waschmaschinen sowie eine Einzelgarage.

Die Wohnung kann sowohl frei als auch vermietet übergeben werden. Sollte eine Vermietung bevorzugt werden, können Sie mit einer attraktiven Mietrendite von >6% rechnen.

Erleben Sie diese charmante Wohnung, die den perfekten Mix aus stilvollem Wohnen und einer attraktiven Investitionsmöglichkeit bietet!

Die in den Bildern gezeigte Einrichtung dient der Veranschaulichung und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die Möbel werden vor der Übergabe an den neuen Eigentümer entfernt.

ZIMMERAUFTEILUNG

EG:

- Wohnzimmer
- Küche/ Essen
- Schlafzimmer
- 2 Kinder/Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche und WC
- Gäste-WC
- Flur
- Großzügige Terrasse

ZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis Wohnung: 299.000 €

Kaufpreis Garage: 10.000 €

Keine Käuferprovision

Bewirtschaftungskosten

Grundsteuer: 12,50 € (monatlich)

Wasser- und Abwasser: ca. 60,00 € (monatlich)

Strom: ca. 72,00 € (monatlich)

Abfallgebühren: ca. 30,00 € (monatlich)

Wohngebäudeversicherung: 40,00 € (monatlich)



LAGE

Diese charmante Wohnung liegt in einer sehr begehrten zentralen Lage von Albstadt-Tailfingen und bietet Ihnen eine ideale Mischung aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte (Edeka, Netto), Bäckereien und vieles mehr, sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv: Schulen aller Altersstufen – von der Grundschule bis zum Gymnasium – sind nur eine kurze Fahrrad-, Auto- oder Busfahrt entfernt. Auch an Freizeitmöglichkeiten mangelt es nicht: Genießen Sie die vielfältigen kulinarischen Angebote der umliegenden Restaurants oder verbringen Sie Ihre Freizeit in den nahegelegenen Schwimmbädern, Sportanlagen und auf den zahlreichen Spielplätzen, die den Stadtteil beleben.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr macht das Leben hier besonders

komfortabel. Die nahegelegene Bahnhaltestelle sorgt für schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte, während mehrere Bushaltestellen in der Umgebung der Immobilie eine flexible und stressfreie Mobilität gewährleisten.

Diese ideale Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine perfekte Basis für Ihre tägliche Erledigungen und Freizeitaktivitäten. Willkommen in Albstadt-Tailfingen – wo urbanes Leben auf ländlichen Charme trifft!

Die nahegelegene Haltestelle des Bahnhofs stellt zudem eine tolle und direkte Anbindung an den Fernverkehr und somit die umliegenden Städte dar. Einige Bushaltestellen sind im fußläufigen Umfeld der Immobilie zu finden und bieten eine gute Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

- Badezimmer (2023/2024)
- Böden und Wände (2023/2024)
- Neue Heizungsanlage (Wärmepumpe) (2024)
- Wärmedämmung (2023/2024)
- Elektrik (2023/2024)
- Innentüren (2023/2024)

HIGHLIGHTS

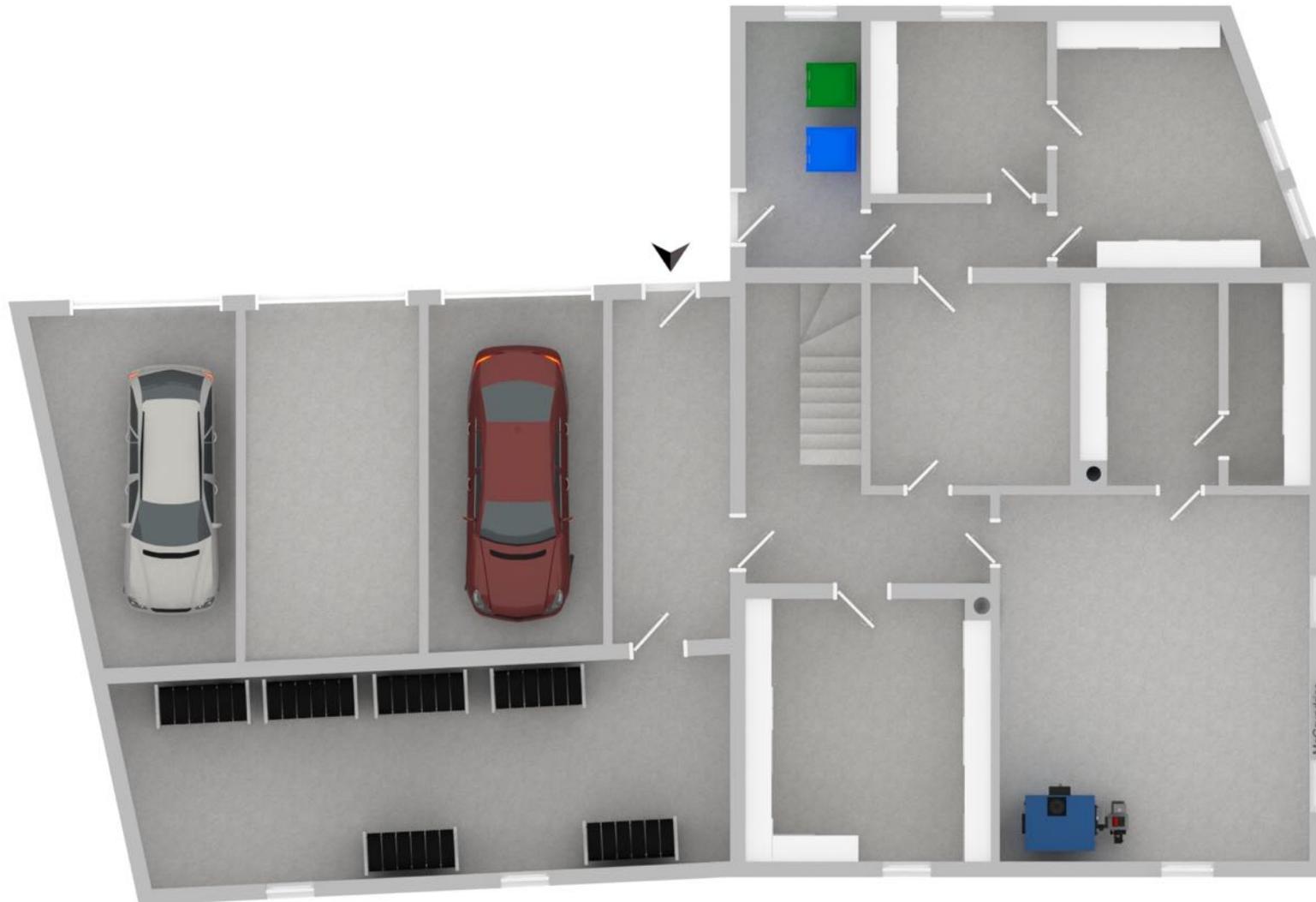
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Helle und freundliche Räume
- Moderner hochwertiger Laminat in Flur, Schlaf- und Wohnräumen
- Badezimmer mit Dusche
- Separates Gäste WC
- Große Terrass



Impressionen



Grundriss UG



Grundriss EG



Unterlagenübersicht

- Energieausweis
- Wohn- & Nutzflächenberechnung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Lageplan mit Gebäude
- Baubeschreibung
- Aktueller Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Gebäudeversicherungsnachweis
- Fotos



Impressum

newliving eG
Bergheimer Str. 131
69115 Heidelberg

Genossenschaftsregister: 700111
Registergericht: Amtsgericht
Mannheim
Vertreten durch:
Benjamin Bulander (Vorstand)
Steuernummer 32080/02002