

# Exposé

## Wohnung in Albstadt

**Tolle 3-Zimmer Wohnung, neu renoviert, für Kapitalanleger und Eigennutzer, Wärmepumpe**



Objekt-Nr. **OM-312904**

### Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
newliving  
Telefon: 01579 2621259

72461 Albstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Attraktive Dreizimmerwohnung für Kapitalanleger und Eigennutzer in zentraler Lage von Albstadt-Tailfingen\*\***

Diese modern renovierte Dreizimmerwohnung bietet Ihnen auf großzügigen 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlich 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein ideales Zuhause. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Eine einladende Küche und ein angrenzendes Esszimmer, die bei Bedarf zu einem großzügigen Wohn-Essbereich zusammengelegt werden können, bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das gemütliche Wohnzimmer, das ruhige Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Kinderzimmer oder Homeoffice eignet, runden das Raumangebot ab.

Das stilvolle Badezimmer ist mit einer modernen Dusche, einem WC und einem zeitlosen Waschtisch ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separates Gäste-WC.

Zur Wohnung gehört außerdem eine praktische Einzelgarage, die für nur 10.000 € mit erworben werden kann. Im Untergeschoss stehen Ihnen neben einem privaten Kellerraum auch großzügige Gemeinschaftsräume für Fahrräder, Müllentsorgung und Waschmaschinen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnung wurde nach der Renovierung nicht neu vermietet, sodass Sie als neuer Eigentümer volle Flexibilität genießen. Ob zur Eigennutzung, als Kapitalanlage zur Vermietung oder als renditestarke Investition – die Möglichkeiten sind vielfältig. Auf Wunsch übernehmen wir auch gerne die Vermietung für Sie mit einer garantierten monatlichen Nettomiete von 12 €/m<sup>2</sup>.

Das gesamte Dreifamilienhaus wurde 2023/2024 umfassend renoviert und befindet sich auf einem ansprechenden, ca. 513 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die zentrale Lage in Albstadt-Tailfingen bietet Ihnen eine optimale Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und die umliegende Natur.

Sichern Sie sich jetzt diese attraktive Immobilie und profitieren Sie von einer einmaligen Gelegenheit in Albstadt-Tailfingen!

## Ausstattung

### MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

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

### 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

### Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Energieeffiziente Renovierung mit Energieeffizienzklasse A, neue Luft-Wärme-Pumpe, neuer Vollwärmeschutz, Isolierglas Fenster, Dachbodendämmung

## Lage

**\*\*Attraktive und zentrale Lage in Albstadt-Tailfingen – Perfekt für Ihr neues Zuhause\*\***

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in einer besonders begehrten Lage im Herzen von Albstadt-Tailfingen. Hier profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie ein Edeka, ein Netto Marken-Discount sowie mehrere traditionelle Bäckereien, sind bequem zu Fuß erreichbar. Dies ermöglicht Ihnen einen stressfreien Alltag, in dem alles Wichtige in greifbarer Nähe ist.

Familienfreundlichkeit wird in diesem Viertel großgeschrieben: Grund- und weiterführende Schulen sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto schnell zu erreichen. Das vielseitige Angebot an Restaurants, gemütlichen Cafés und lokalen Sportanlagen sorgt dafür, dass Sie Ihre Freizeit abwechslungsreich gestalten können. Auch für die kleinen Bewohner ist bestens gesorgt – zahlreiche Spielplätze in der Umgebung laden zum Toben und Spielen ein.

Ein weiterer Vorteil dieser zentralen Lage ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Bahnhaltestelle bietet Ihnen eine direkte Anbindung an den Fernverkehr und ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem die umliegenden Städte zu erreichen. Mehrere Bushaltstellen in fußläufiger Entfernung gewährleisten eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

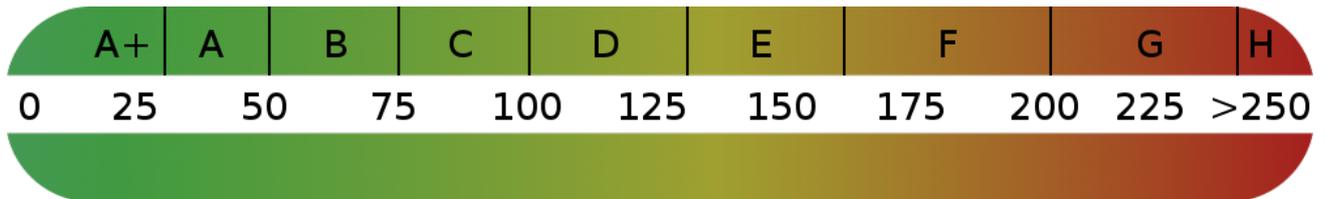
Diese lebendige, dennoch ruhige Umgebung verbindet das Beste aus Stadtleben und Natur – perfekt für alle, die zentral und dennoch entspannt wohnen möchten. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Lage überzeugen!

### **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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kinder/Arbeitszimmer



Kinder/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Garagen

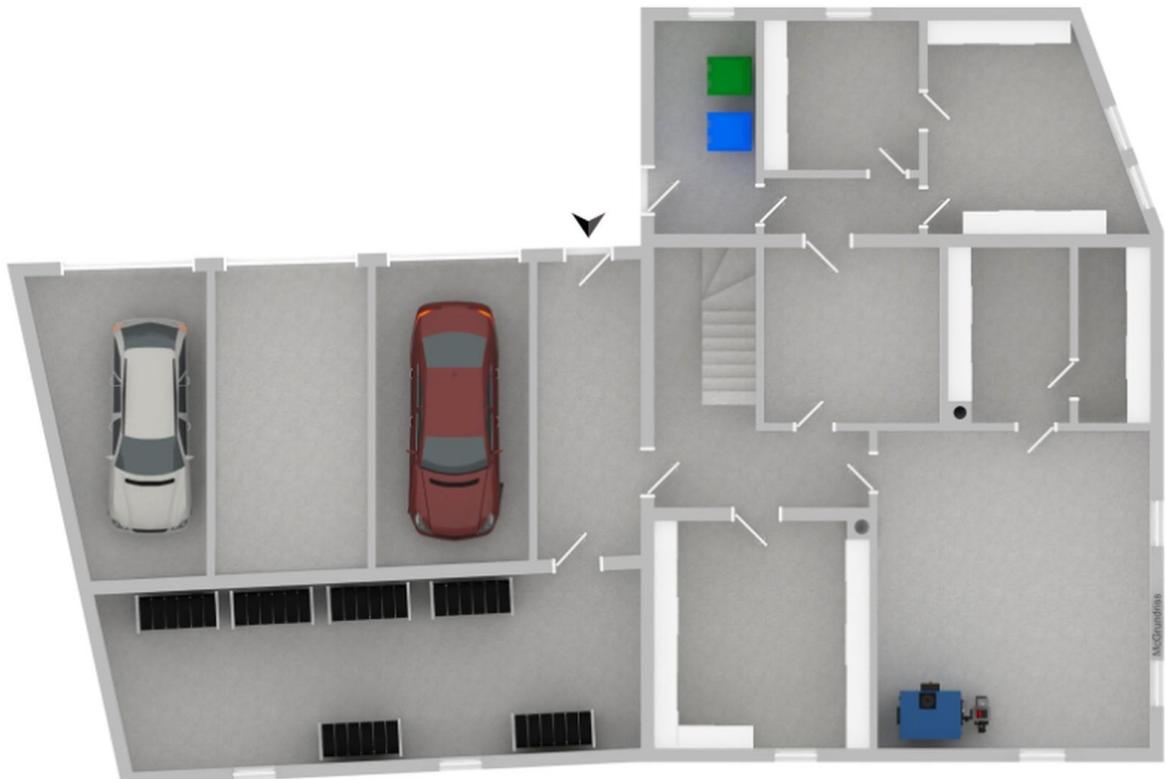


Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 2.OG



Grundriss Keller

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé Wohnung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 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 <sup>3</sup>	1950		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	359 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	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 <sup>5</sup>	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

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

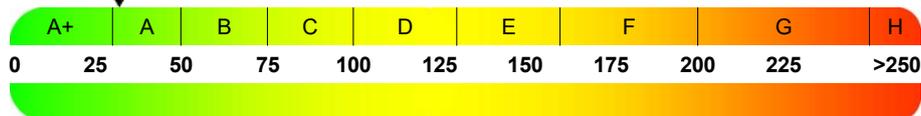
### Energiebedarf

Endenergiebedarf

32 kWh/(m²a)



17.69 kg/(m²a)  
CO<sub>2</sub> Treibhausgas  
Emissionen



Primärenergiebedarf

57 kWh/(m²a)



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

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 Energien<sup>3</sup>

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

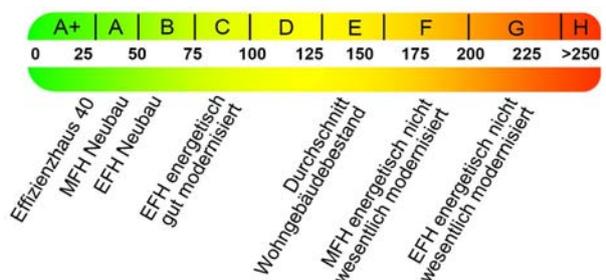
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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<sup>4</sup>



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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

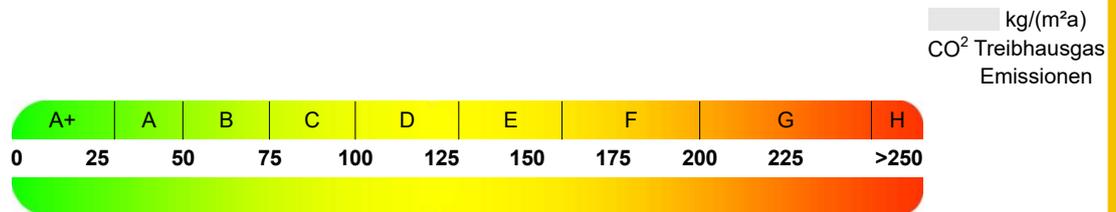
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

## Energieverbrauch



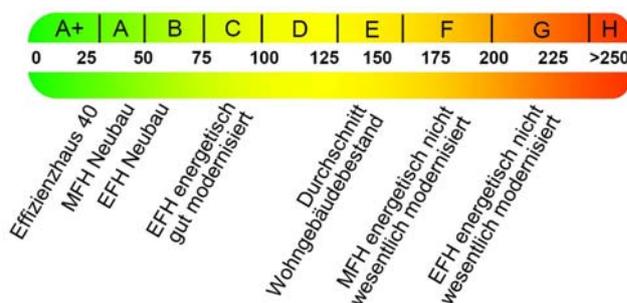
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 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)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

nause

nt Substantiv  
wo die Liebe wohnt,  
leben beginnt,  
Erinnerungen und Träume  
geboren werden,  
getanzt und gelacht wird und  
Freunde immer willkommen sind

## Für Kapitalanleger und Eigennutzer

Attraktive Dreizimmerwohnung mit  
vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in  
zentraler Lage von Albstadt-Tailfingen

## OBJEKTDATEN

Grundstücksgröße: 513 m<sup>2</sup>

Immobilientyp: Freistehendes Dreifamilienhaus

Bezugsfrei ab: sofort

UG, EG, OG, DG

DG: Wohnung mit Terrasse und Garage

Wohn- und Nutzfläche: 92 m<sup>2</sup>

## KOSTEN

Kaufpreis 179.000 €

Provisionsfrei für Käufer

## BAUSUBSTANZ & ENERGIE

Objektzustand: Hochwertig renoviertes MFH

Baujahr: Renovierung 2023, gebaut 1958

Energieverbrauch: 32 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieklasse: A

Heizungsart: Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix



## Attraktive Dreizimmerwohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage von Albstadt

Diese modern renovierte Dreizimmerwohnung bietet Ihnen auf großzügigen 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlich 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein ideales Zuhause. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Eine einladende Küche und ein angrenzendes Esszimmer, die bei Bedarf zu einem großzügigen Wohn-Essbereich zusammengelegt werden können, bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das gemütliche Wohnzimmer, das ruhige Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Kinderzimmer oder Homeoffice eignet, runden das Raumangebot ab.

Das stilvolle Badezimmer ist mit einer modernen Dusche, einem WC und einem zeitlosen Waschtisch ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separates Gäste-WC.

Zur Wohnung gehört außerdem eine praktische Einzelgarage, die für nur 10.000 € mit erworben werden kann. Im Untergeschoss stehen Ihnen neben einem privaten Kellerraum auch großzügige

Gemeinschaftsräume für Fahrräder, Müllentsorgung und Waschmaschinen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnung wurde nach der Renovierung nicht neu vermietet, sodass Sie als neuer Eigentümer volle Flexibilität genießen. Ob zur Eigennutzung, als Kapitalanlage zur Vermietung oder als renditestarke Investition – die Möglichkeiten sind vielfältig. Auf Wunsch übernehmen wir auch gerne die Vermietung für Sie mit einer garantierten monatlichen Nettomiete von 12 €/m<sup>2</sup>.

Das gesamte Dreifamilienhaus wurde 2023/2024 umfassend renoviert und befindet sich auf einem ansprechenden, ca. 513 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die zentrale Lage in Albstadt-Tailfingen bietet Ihnen eine optimale Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und die umliegende Natur.

Sichern Sie sich jetzt diese attraktive Immobilie und profitieren Sie von einer einmaligen Gelegenheit in Albstadt-Tailfingen!

## ZIMMERAUFTEILUNG

### DG:

- Essen/ Wohnen
- Küche (kann mit Essen/Wohnen verbunden werden)
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer,
- Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche und WC
- Gäste WC
- Flur

## ZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis Wohnung: 169.000 €

Kaufpreis Garage: 10.000 €

Keine Käuferprovision

## Bewirtschaftungskosten der Wohnung

Grundsteuer: 40,00 € (jährlich)

Wasser- und Abwasser: ca. 30,00 € (monatlich)

Strom: ca. 40,00 € (monatlich)

Abfallgebühren: ca. 15,00 € (jährlich)

Wohngebäudeversicherung: 130,00 € (jährlich)



## LAGE

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in einer besonders begehrten Lage im Herzen von Albstadt-Tailfingen. Hier profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie ein Edeka, ein Netto Marken-Discount sowie mehrere traditionelle Bäckereien, sind bequem zu Fuß erreichbar. Dies ermöglicht Ihnen einen stressfreien Alltag, in dem alles Wichtige in greifbarer Nähe ist.

Familienfreundlichkeit wird in diesem Viertel großgeschrieben: Grund- und weiterführende Schulen sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto schnell zu erreichen. Das vielseitige Angebot an Restaurants, gemütlichen Cafés und lokalen Sportanlagen sorgt dafür, dass Sie Ihre Freizeit

abwechslungsreich gestalten können. Auch für die kleinen Bewohner ist bestens gesorgt – zahlreiche Spielplätze in der Umgebung laden zum Toben und Spielen ein.

Ein weiterer Vorteil dieser zentralen Lage ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Bahnhaltestelle bietet Ihnen eine direkte Anbindung an den Fernverkehr und ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem die umliegenden Städte zu erreichen. Mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gewährleisten eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Diese lebendige, dennoch ruhige Umgebung verbindet das Beste aus Stadtleben und Natur – perfekt für alle, die zentral und dennoch entspannt wohnen möchten. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Lage überzeugen!

## MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

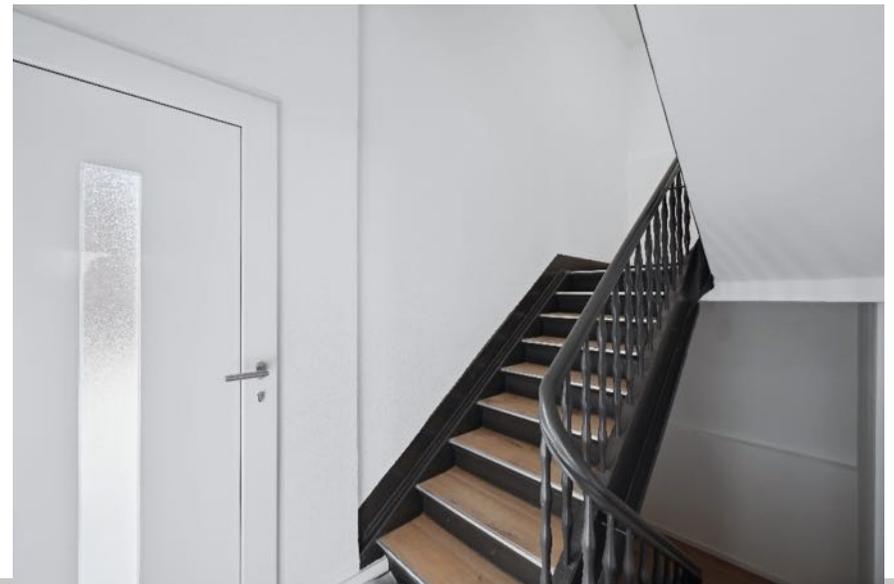
- Badezimmer (2023)
- Böden und Wände (2023)
- Neue Heizungsanlage (Wärmepumpe) (2023)
- Voll-Wärmedämmung (2023)
- Elektrik (2023)
- Innentüren (2023)

## 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



## Impressionen



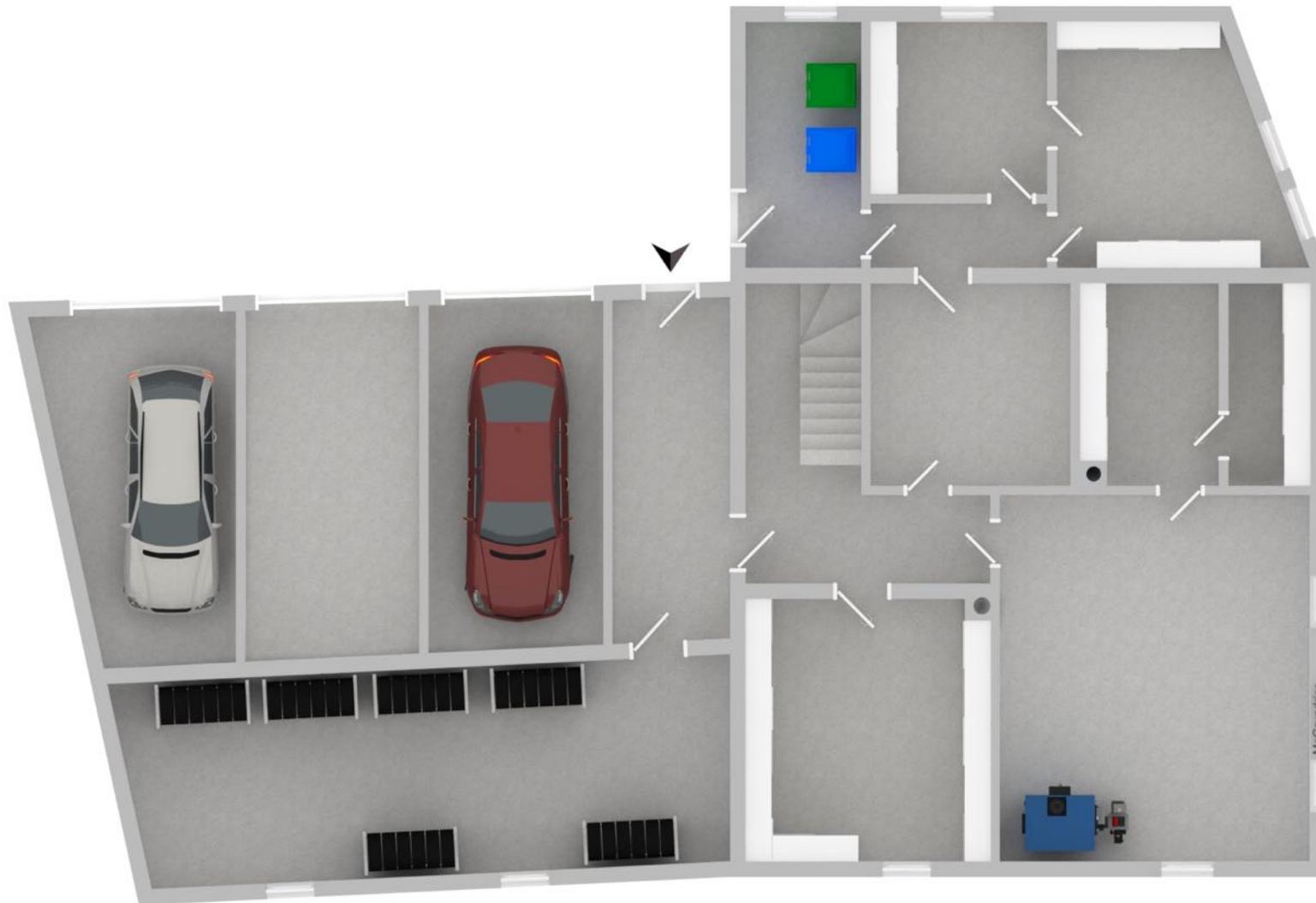
## Impressionen



## Impressionen



## Grundriss UG



## Grundriss DG



## 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