

Exposé

Erdgeschosswohnung in Weissenburg

2-Zimmer Seniorenwohnung mit Terrasse und kleinem Garten in Weissenburg - OHNE MAKLER



Objekt-Nr. **OM-313731**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **248.000 €**

91781 Weissenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	372 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sonnige behinderten- und seniorengerechte Wohnung mit einer Terrasse und kleinem Garten zur Eigennutzung (Westausrichtung) liegt im Erdgeschoss. Die Wohnung betritt man im Erdgeschoss vom Flur aus und gelangt direkt in den Küchenbereich. Küche und Wohnzimmer sind durch einen hüfthohen Sockel voneinander getrennt. Dieser Sockel schafft im Küchenbereich, der durch eine Einbauküche definiert wird, genügend abgegrenzte Fläche für einen Tisch für 4 Personen oder mehr. Gäste sind also willkommen.

Der Wohnzimmerbereich öffnet sich zur Terrasse und dem Garten hin mit einer komplett verglasten Fassade, die ab frühem Nachmittag die Sonne in die Wohnung lässt. Die Wohnküche bietet viel Fläche für das gemeinsame Wohnen und Gäste zum Kaffee oder Abendessen. Ein grosses Ecksofa, Sessel, Tischchen, TV und Pflanzen finden genügend Fläche vor, ohne die Verkehrswege einzuengen. Der Zugang zur Terrasse führt durch eine grosse Glastür, die mit einer Fliegengitter-Schiebetür ausgestattet ist. Wie bereits beschrieben, sind alle Räume sowie die Terrasse rollstuhlgängig.

Mit Blick Richtung Terrasse geht vom Wohnzimmerbereich aus die Tür Richtung Schlafzimmer.

Das Schlafzimmer ist für eine Wohnung in einer Seniorenresidenz außergewöhnlich gross. Das bedeutet, das sowohl ein grosses Doppelbett als auch 2 grosse Einzelbetten genügend Fläche zur Verfügung haben. Platz für grosse Schränke, Kommoden und Sitzgelegenheiten zum Umkleiden finden hier ebenfalls noch Platz, ohne das es eng wird. Das Schlafzimmer wird über 2 Fenster tagesbelichtet und kommt Nachmittags ebenfalls in den Genuss der Sonne. Eines der Fenster ist mit einem Fliegengitter ausgestattet. Im Sommer die kühle Nachtluft bei offenem Fenster geniessen ist so möglich.

Vom Küchenbereich aus betritt man das geflieste Badezimmer. Dies ist mit einem Waschbecken, einem WC sowie einer Bodentiefe, ebenerdigen Dusche ausgestattet. Die Dusche ist mit einem Haltegriff ausgerüstet und bietet von der Grösse her auch Platz zur Nutzung eines Rollstuhles für Nasszellen. Im Badezimmer ist auch ein Anschluss und Abfluss für eine Waschmaschine vorgesehen, sowie einem extra abgesicherten Stromanschluss. Hier besteht also die Möglichkeit, sowohl Waschmaschine, als auch einen Trockner (auf der Waschmaschine platziert) zu betreiben.

Der schöne kleine Garten ist im Moment mit Büschen und Rosen bepflanzt. Der Blick geht in Richtung einer Kirche und deren grossen Garten, der direkt an den Garten der Wohnung anschliesst, nur durch einen Fussweg getrennt, der auch eine Gartentür enthält. Durch diese Gartentür hat jederzeit ein Gärtner unkompliziert direkten Zugang zum eigenen Garten, falls man die Gartenpflege nicht mehr selbst erledigen möchte.

Ausstattung

Die Wohnung wird unmöbliert und unrenoviert verkauft. Die Wohnung muss neu gestrichen werden ist jedoch in einem sehr gepflegtem Zustand.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Gerne stehen ich Ihnen für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der aufgeführte Kaufpreis im Exposé ist ein Angebotspreis, der entsprechend der Nachfrage fallen oder steigen kann.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten weitere Informationen bereitstellen können.

Eine Besichtigung vor Ort ist nur mit einer unvorbehaltlichen Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank möglich. Ich bitte um Ihr Verständnis.

Diese Immobilie bietet auch eine hervorragende Gelegenheit für Ihre Investition.

Von Makleranfragen bitte ich abzusehen. Anfragen werden nicht beantwortet.

Lage

Die behinderten- und seniorengerechte Wohnung liegt im Seniorenhof in Weissenburg, einer idyllischen Stadt in Mittelfranken mit einer wunderschönen Altstadt. Direkt neben dem Seniorenhof lädt die fast vollständig erhaltene Stadtmauer zu einem Spaziergang ein, der auch zum Seeweier in ca. 250 m Entfernung führen kann.

Zur Wohnung gehört auch ein verschliessbares Kellerabteil mit 6,9m². Der Keller ist ebenfalls Barrierefrei und über den Aufzug zugänglich.

Zur Wohnung gehört ebenfalls die Nutzungsmöglichkeit eines Gemeinschafts-Trockenraumes, sowie die Nutzung eines Fahrradkellers, der Barrierefrei über eine Zufahrtsrampe erreicht werden kann.

Zum Wohnen im Seniorenhof und betreutes Wohnen:

Der Seniorenhof wird durch die Diakonie Südfranken betrieben.

Hier ein Auszug aus den Informationstexten der Diakonie Südfranken:

Zitat:

„Neben dem Wohnen in den eigenen vier Wänden und im Altenheim hat sich das „Betreute Wohnen“ oder auch Service-Wohnen genannt, als zusätzliche Wohnform im Alter etabliert.

Beim Betreuten Wohnen wird versucht, die Vorteile des Lebens im eigenen Haushalt (Unabhängigkeit und Privatsphäre) mit den Vorteilen des Lebens in einem gut ausgestatteten Heim (Angebot mit Versorgungs-, Betreuungs- und Pflegeleistungen) zu kombinieren. Es gilt der Grundsatz: So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig.

Die Zentrale Diakoniestation stellt die Versorgung des Betreuten Wohnens im Seniorenhof sicher.

Der Seniorenhof hat Gemeinschaftsräume und bietet Atmosphäre.

Der Seniorenhof ist mit Aufzug und Hausnotruf ausgestattet.

Bewohnerinteressen werden vertreten.

Betreuungsleistungen / Grundservice ist gewährleistet

Wahlleistungen werden individuell festgelegt (Einkaufs-, Fahr-/Begleitdienste, Wäsche-, Wohnungsreinigungsdienste, Essen auf Rädern, warmer Mittagstisch, Hilfe bei vorübergehender Krankheit, ambulante Dienste)“

Zitatende.

Die Lage des Seniorenhofes in Weißenburg ist sehr zentral direkt gegenüber der mittelalterlichen Stadtmauer.

Ein paar Distanzen:

Supermarkt fussläufig 450 Meter.

Historischer Marktplatz mit Wochenmarkt fussläufig 500 Meter

Bushaltestelle fussläufig 50 Meter

Historische Stadtmauer fussläufig 100 Meter.

Historische Stadtmauer am Seeweier fussläufig 250 Meter.

Restaurants und Cafes 300-500 Meter.

Apotheke fussläufig 400 Meter

Bäckerei fußläufig 450 Meter.

Bahnhof fußläufig 550 Meter

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



761590



Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Wohnungstür

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Kellerabteil

Exposé - Galerie



Kellerabteil



Seniorenhof

Exposé - Galerie



Seniorenhof



Bushaltestelle direkt am Senio

Exposé - Galerie



Umgebung 50 - 200 Meter



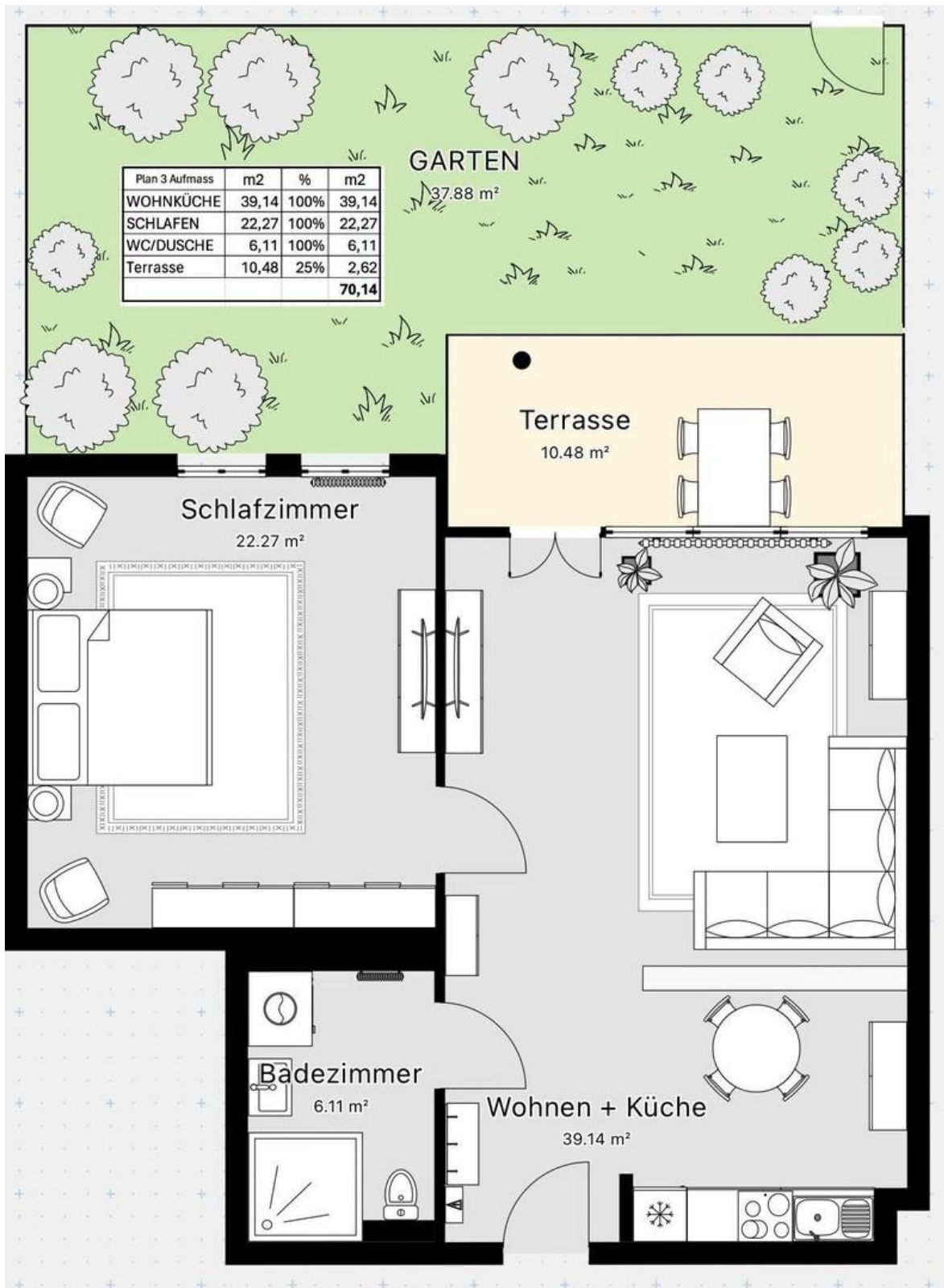
Umgebung 50 - 200 Meter

Exposé - Galerie



Umgebung 50 - 200 Meter

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Möblierungsidee

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Auszug

Energieausweis für Wohngebäude

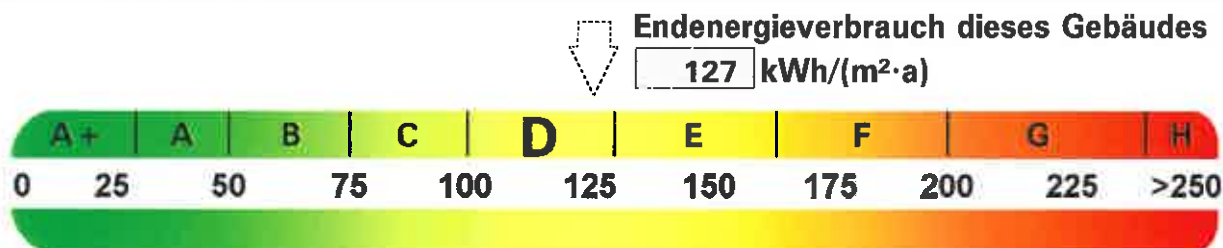
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²⁾ BY-2019-002930506
(oder "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



140 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

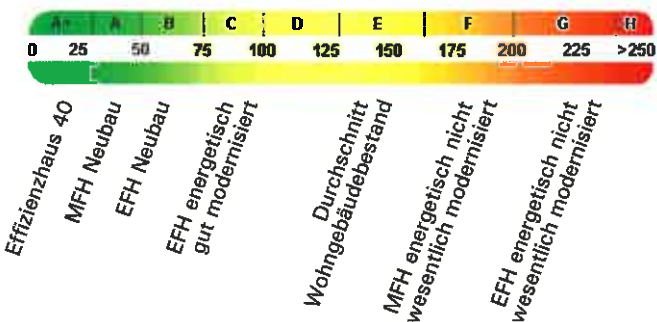
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

127 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						
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	503.455	83.526	419.929	0,99
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	492.024	83.249	408.775	0,98
01.01.18	31.12.18	Erdgas L	1,10	509.005	83.561	425.444	1,10

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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 Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 2010000333485