

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Loßburg - Wittendorf Freiraum - Sonnige Wohlfühlwohnung



Objekt-Nr. **OM-318337**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **720 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Maier

72290 Loßburg - Wittendorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	2.160 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	11,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnung mit eigenem Eingang in einem Bauernhausensemble. Großer Balkon mit Fernsicht über die Dächer von Wittendorf hinweg.

Umbau eines Bauernhauses, die Wohnung ist komplett neu in der ehemaligen Scheune entstanden. Tolles Raumgefühl durch die großzügige Deckenhöhe von 2,7m. Ökologische Bauweise, Mineralputz mit Silikatfarbe, viel unbehandeltes Holz. Neues Tageslichtbad mit XL Walk-In Dusche. Fenster mit Wärmeschutzverglasung, Vollwärmeschutz.

Heizung, Sanitär und Elektrik sind neu. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Niedrige Nebenkosten durch Regenwassernutzung und kombinierte Heizung mit Pellets / BHKW / PV. Ein aktueller Energieausweis ist in Bearbeitung

Großzügiger Garten mit Obstbäumen darf (soll) genutzt werden.

Internet bis 75 MBit über die Stadtwerke FDS möglich.

## Ausstattung

Stellplatz ist inclusive.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Aufgrund der verwendeten Naturmaterialien nicht für Raucher und Haustiere geeignet.

Es muß eine Selbstaukunft ausgefüllt werden.

## Lage

Oben am Hang gelegen, Fernsicht über die Dächer von Wittendorf hinweg.

Ruhige Ortsrandlage. Ein großer Grill- und Spielplatz (Linde) ist fußläufig über den Garten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Küche



Theke

# Exposé - Galerie



Schlafbereich

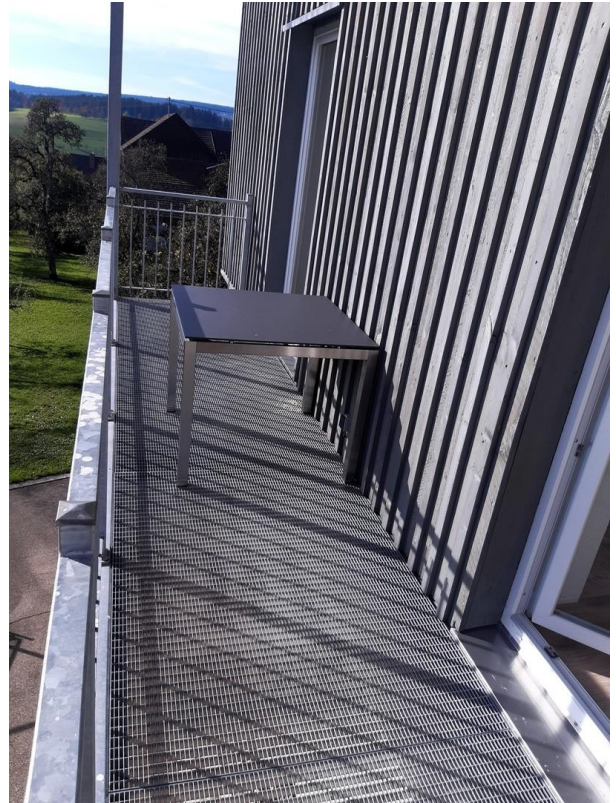


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Balkon



Blick vom Balkon nach Westen

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon nach Süden



Südansicht

# Exposé - Galerie



Eingang

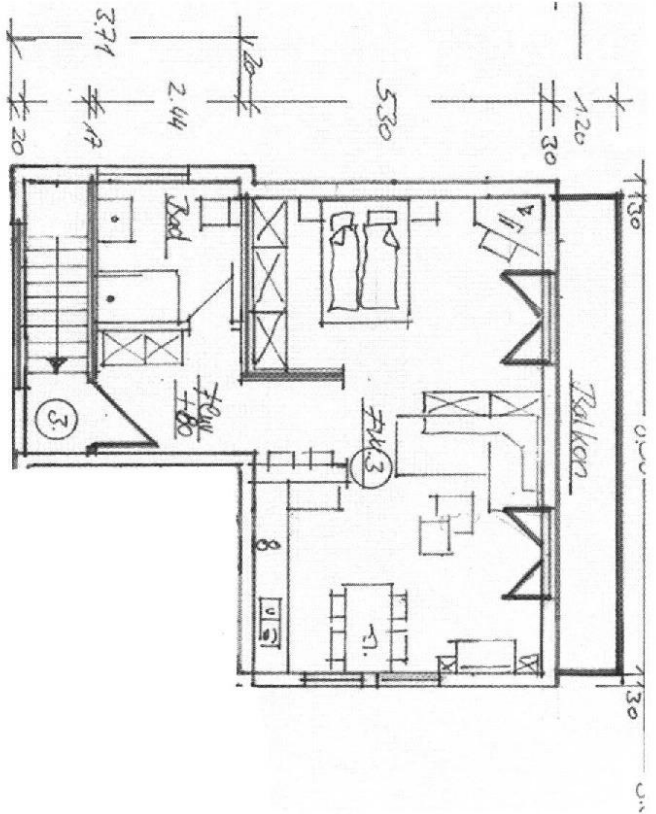


Eingang / Treppe



Flur

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

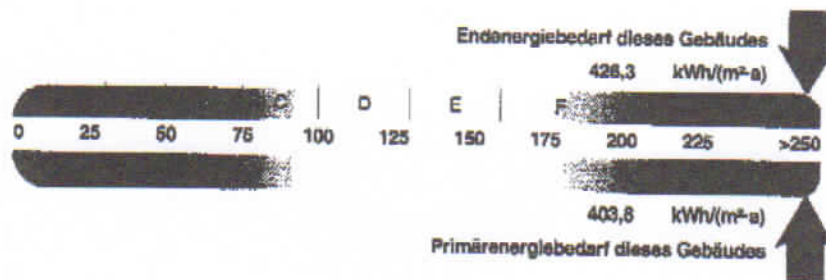
Gültig bis: 12.07.2026

Aushang

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus mit Ökonomieanbau	
Adresse	Neunecker Straße 14, 72290 Loßburg-Wittendorf	
Gebäudeteil	Wohngebäude mit Ökonomieanbau	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1850 Umbau 1970	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1988 Niedertemperatur-Stückholzkesselkombination	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	145,4 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl EL, Stückholz	
Erneuerbare Energien	Art: Biomasseheizkessel	Verwendung: 10%

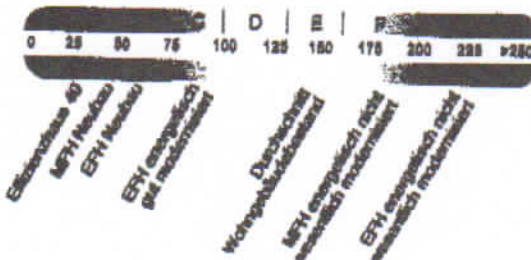
## Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

426,3 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Vergleichswerte Endenergie



EFH: Einfamilienhäuser, MPH: Mehrfamilienhäuser

Aussteller:

Matthias Maier  
Schornsteinfegermeister  
Auf der Egart 9  
72290 Loßburg

Schornsteinfegermeister  
Gebäudeenergieberater  
**Matthias Maier**  
Auf der Egart 9  
72290 Loßburg  
Tel. 07146-955 6767  
Fax 07146-955 6766  
Mobil 0172-767 05 03

13.07.2016

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

Holtgerath Software, Energieberater Professional 3D PLUS 8.2.10