

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Oftersheim

**Schöne 3,5 Zimmerwohnung in unmittelbarer Nähe von Felder in Oftersheim**



Objekt-Nr. **OM-320193**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:  
Denis Dridiger

68723 Oftersheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine EG-Wohnung. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC zählen neben dreieinhalb schönen Zimmern zu der Eigentumswohnung. Den großen Balkon können Sie an sonnigen Tagen zum zweiten Wohnzimmer machen. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine Einbauküche sowie ein Stellplatz für Ihr Auto, Trockenraum, Fahrradkeller und ein Kellerraum. Im Jahr 2023 wurde ein Balkokraftwerk installiert.

## Ausstattung

In der Wohnung wurde erneuert:

- Elektrik (2012)
- Wasserleitungen (2012)
- Heizkörper (2012)
- Bad+WC (2012)
- Laminatboden (2012)
- Zimmertüren (2013)
- Einbauküche (2013)
- Fenstern, 3 fach Verglasung (2020)
- Eingangstür (2020)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Oftersheim. Für Mobilität ist dank der in der Nähe verkehrenden Buslinie 717 gesorgt. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Supermärkte und ein Café. In wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie schon den Wald.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür außen



Wohnungseingangstür innen

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche + Essecke



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badzimmer



WC



Sicherungskasten

# Exposé - Galerie

Wohnflächenberechnung, S Ü R A Oftersheim, Wiesenstr. Lgb. Nr. 4001-4004

## Eingang links

Wkg. Nr. 1, 8, 15,

Wohnen	4,00 x 6,00	=	24,00	qm
Essen	2,50 x 2,25	=	5,63	qm
Küche	2,25 x 3,75	=	8,44	qm
WC	2,30 x 1,00	=	2,30	qm
Bad	2,30 x 1,90	=	4,37	qm
	+ 0,40 x 0,80	=	0,32	qm
Elftern	4,00 x 4,00	=	16,00	qm
Kind	2,40 x 5,35	=	12,84	qm
Diele	1,20 x 3,00	=	3,60	qm
	+ 2,50 x 1,65	=	4,13	qm
			81,63	qm
Loggia	6,60 x 1,50 : 2	=	4,95	qm
			79,18	qm
			4,88	qm
			84,06	qm

## Wohnflächenberechnung

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10. 2013

Registrierungsnummer: EN-2018-201856034  
(oder: Registrierungsnummer würde bestritten sein...)

Gültig bis: 29.04.2028

1

<b>Gebäude</b>	Mehrfamilienhaus	
Gebäudetyp	Wiesenstr. 30723 Oftersheim	
Adresse	ganzes Gebäude	Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudeteil	1975	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1975	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,4</sup>	24	
Anzahl Wohnungen	2183 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 16 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Gebäudenutzfläche (A <sub>1</sub> )	Heizöl	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 16 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>	Art: keine	Verwendung: keine
Erneuerbare Energien	<input checked="" type="checkbox"/> Fernerwärmung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

#### 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 der EnEV, 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:  
Sachsen GmbH  
Dipl. Ing. Kristina Werner  
Hochstr. 11  
10229 Berlin

30.04.2018

Kristina Werner

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 SGB 4 und § 1 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben, die Registrierungsnummer ist nach ihrem Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich. <sup>4</sup> Bei Wärmerückgewinnung im Baugrubenbereich

## Energieausweis

