

Exposé

Wohnung in Walldorf

3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage, Erstbezug nach Kernsanierung



Objekt-Nr. **OM-324322**

Wohnung

Vermietung: **1.140 € + NK**

Ansprechpartner:
Oliver Krieger

Jahnstraße 26
69190 Walldorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	3	Mietsicherheit	3.600 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	95,00 m ²	Übernahmedatum	01.02.2025
Nebenkosten	95 €	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Heizkosten	175 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	270 €	Garagen	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause – Erstbezug nach Kernsanierung mit hochwertiger Ausstattung!

Diese exklusive 95 m² 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten 12-Parteien-Hauses wird bis 15.01.2025 umfassend kernsaniert und bietet hochwertige Ausstattung sowie eine moderne Einbauküche mit Essbereich.

Die hellen, großzügig geschnittenen Räume bieten ein modernes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC und eine durchdachte Wohn-Essküche. Zwei Schlafzimmer sowie ein einladendes Wohnzimmer schaffen viel Raum für Ihre individuellen Wohnideen.

Zusätzlich zur exklusiven Ausstattung gehören zur Wohnung ein Kellerraum, gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume sowie ein Fahrradkeller. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab und bietet Ihrem Fahrzeug einen sicheren Platz.

Highlights der Immobilie

- Geräumige Diele mit durchdachter Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Helles Kinderzimmer/Büro
- Funktionale Wohnküche mit Platz für Ihre Gestaltungswünsche
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Separates, innenliegendes WC und praktischer Abstellraum

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Top Lage

Im Herzen von Walldorf, nur 2,5 km von der SAP-Zentrale entfernt. Dank optimaler Anbindung an Autobahnen, den Bahnhof und umliegende Städte (15–30 Min.) sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten ist sie ideal für Familien, Paare oder Berufstätige.

Gerne können Sie mich für einen Besichtigungstermin kontaktieren!

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	111,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad



Zimmer



Ansicht



Balkon

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer² BW-2018-002186952
3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
111,4 kWh(m²·a)

122,5 kWh(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

111,4 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						
01.01.2015	21.12.2017	Heizöl	1,10	261516	55010	206506	1,19

Vergleichswerte Endenergie

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 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 Leerstandzuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh
 ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hölgervoth Software, HG Verbrauchspass 3.3.33

Exposé - Grundrisse



Grundriss (Original)