

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Schwetzingen

### Eigentumswohnung in Schwetzingen - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-327571**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Rudolf Jung

Fliederweg 4  
68723 Schwetzingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	36.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt besteht aus einer Wohnung im Hochparterre mit :

4 Zimmer, Küche, Gäste-WC, Bad (Tageslicht), Flur/Diele , Balkon,

ca. 100m<sup>2</sup>

1 Kellerraum

direkter Zugang von der Wohnung zum Gemeinschaftsgarten über Treppe vom Balkon

sowie einer Wohnung im Souterrain mit :

1 Zimmer, Küche, Bad (Tageslicht), Flur

ca. 40 m<sup>2</sup>

1 Kellerraum

Die Wohnung im Souterrain verfügt über einen eigenen Zugang vom Treppenhaus und ist in sich abgeschlossen.

Die Wohnung im Souterrain kann somit als eigenständige Einheit, unabhängig von der Erdgeschosswohnung, vermietet werden oder dient z.B. als Wohnung für ältere Kinder, sonstige Familienangehörige oder eine Vollzeitpflegekraft

Auch die evtl. Nutzung als Büro etc. wäre nach Absprache und Einigung mit dem verbleibenden Eigentümer möglich.

Die Wohnung im Hochparterre und im Souterrain bilden eine wirtschaftliche Einheit und können nur gemeinsam gekauft werden.

Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an 3 Stck. Kfz-Abstellplätzen welches mit je € 12.000,- / Stellplatz zusätzlich zum Kaufpreis berechnet werden

Es ist ein gemeinschaftlicher Wasch-, Trockenraum im Keller vorhanden.

Die Steckdosen für die Stromversorgung der Waschmaschinen und Wäschetrockner sind den jeweiligen Stromzählern der Wohnungen zugeordnet.

Der Wasserverbrauch der Waschmaschinen wird gleichfalls mit Zählern erfasst und in der Jahresabrechnung abgerechnet.

Der Garten ist Gemeinschaftseigentum und wird von allen Eigentümern gemeinsam genutzt und gepflegt.

Das Gartenwasser wird über einen eigenen Zähler erfasst, es fallen hier somit keine Abwassergebühren an.

## Ausstattung

Die Wohnung im Hochparterre wurde im Jahre 2013/2014 generalsaniert und modernisiert.

Es wurde ausgeführt :

Komplette Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallation

Installation von Netzwerkanschlüssen und TV-Anschlüssen in allen Wohnräumen

Erneuerung aller Heizkörper

Erneuerung Innentüren, Wohnungsabschlusstür WK 2, Innenfensterbänke

Erneuerung Fussböden : grossformatige Fliesen in Bad, Gäste-WC und Küche

Teppichboden im Schlafzimmer

hochwertiges Parador Laminat in allen anderen Räumen

komplette Erneuerung des Bades und Gäste-WC

Einbau von Zwischendecken in allen Räumen mit LED-Beleuchtung

Erneuerung aller Rolladenpanzer und Einbau von elektr. Rolladenmotoren in allen Räumen

Einbau Klimagerät im Schlafzimmer

Einbau Alarmanlage (Aussenhautsicherung)

Installation Ladestation für Elektrofahrzeug am Kfz-Abstellplatz

Sanierung und Abdichtung Balkon, einschl. neues Balkongeländer und Stahltreppe zum Garten (2020)

Die Wohnung im Souterrain wurde im Jahr 2015 generalsaniert und modernisiert

Es wurde ausgeführt :

Komplette Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallation

Erneuerung aller Heizkörper

Erneuerung Innentüren, Wohnungsabschlusstür, Innenfensterbänke

Erneuerung Fussböden : grossformatige Fliesen in Bad und Küche

hochwertiges Parador Laminat in allen anderen Räumen

komplette Erneuerung des Bades

Einbau von Zwischendecken in allen Räumen mit LED-Beleuchtung

Erneuerung aller Rolladenpanzer und Einbau von elektr. Rolladenmotoren in allen Räumen

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Die beiden Wohnungen werden derzeit vom Eigentümer bewohnt und werden

ca. im August / September 2025 bezugsfrei

Nächfolgendes Zubehör ist im Kaufpreis enthalten :

hochwertige Einbauküche Fabr. Nolte mit Einbaugeräten in der EG Wohnung

Badmöbel, Vorhänge und div. Einbauschränke

hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten in der Souterrain Wohnung

Badmöbel und Kellerregale

Die Wertangabe des Zubehörs kann im Kaufvertrag aufgeführt werden

Eingezahlter Anteil an der derzeit vorhandenen Instandhaltungsrücklage = € 8.000,-

derzeitige gesamte Instandhaltungsrückle der WEG = € 20.000,-

Durchgeführte Reparaturen im WEG Eigentum

2002 Erneuerung Heizkessel Gas-Brennwertkessel

2007 Erneuerung sämtlicher Fenster

2012 Erneuerung Haustürelement

2013 Erneuerung Warm – und Kaltwasserstrangleitungen vom KG bis UK Decke 1.OG

2017 Kompletter Fassadenanstrich

2018 Erneuerung Hebeanlage im Waschkeller

2019 Erneuerung Hauptwasserleitung von Übergabe bis zum Heizraum

2020 Erneuerung der Parkplatzflächen und Eingangsbereich

2021 Erneuerung Brauchwasserspeicher

## **Lage**

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Lage, im neueren Teil des Stadtteiles Hirschacker

kein Durchgangsverkehr, da Anwohnerstrasse (Sackgasse)

kleine Wohneinheit mit insgesamt nur 3 Wohnungen, derzeit 2 Eigentümer

In Laufnähe sind Postagentur, Grundschule, Buslinien und ein Bahnhof der Bahnlinie S9 gut erreichbar

Die gesamte Grundstücksgrösse beträgt 432 m<sup>2</sup>

Der Miteigentumsanteil der zum Verkauf stehenden Wohnungseinheit beträgt 400/1000

Bodenrichtwert ist 630 € / m<sup>2</sup>

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussenansicht Front

# Exposé - Galerie



Aussenansicht Garten



Aussenansicht vom Balkon

# Exposé - Galerie



Diele EG



Diele EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Arbeitszimmer EG

# Exposé - Galerie

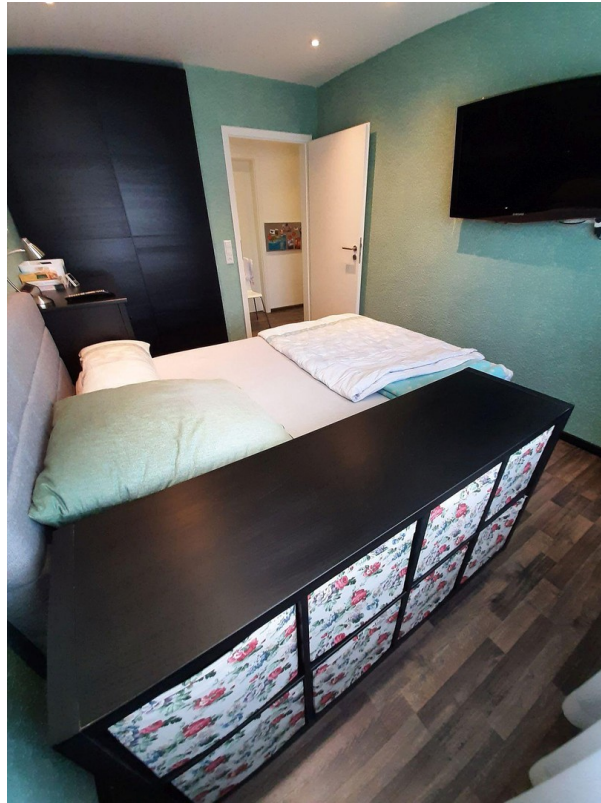


Arbeitszimmer EG



Gäste/Kind EG

# Exposé - Galerie



Gäste/Kind EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



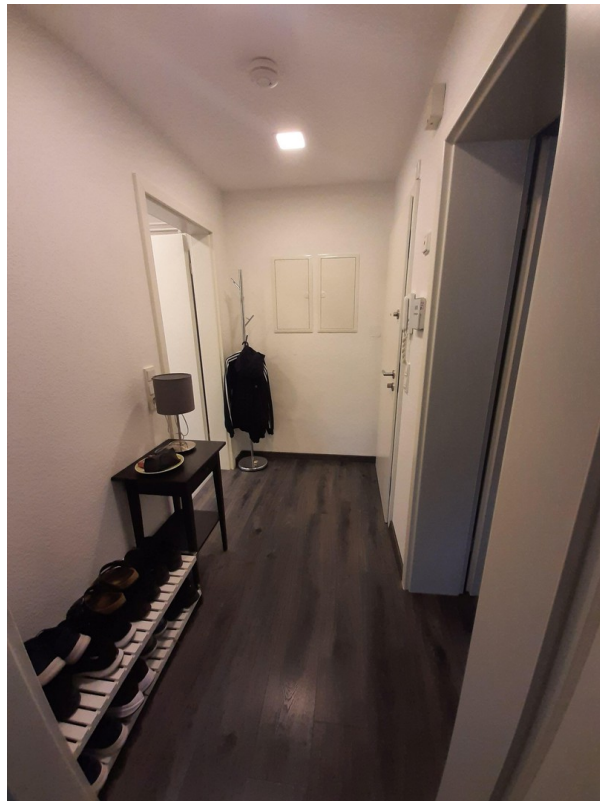
Wohnzimmer EG



# Exposé - Galerie



Bad Souterrain

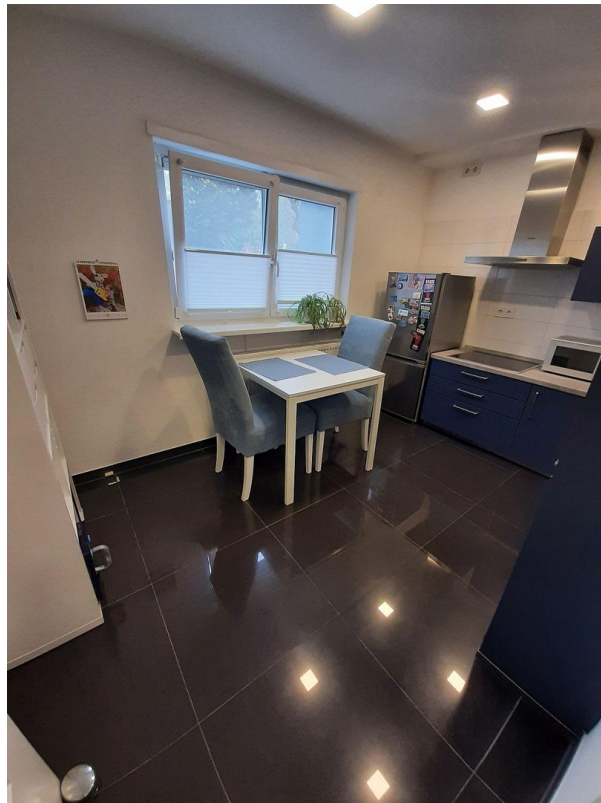


Diele Souterrain

# Exposé - Galerie



Küche Souterrain



Küche Souterrain

# Exposé - Galerie

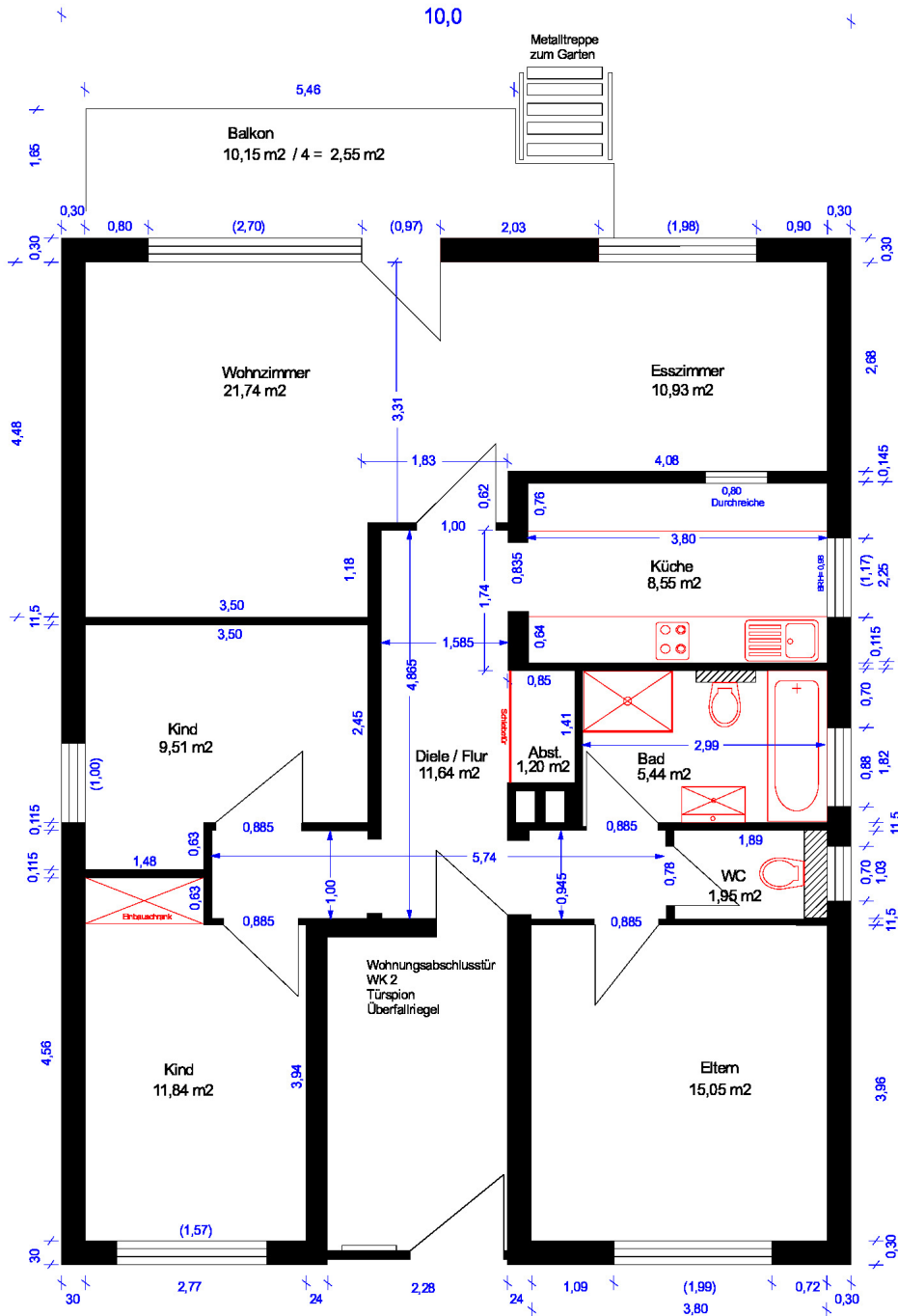


Wohnen/Schlafen Souterrain



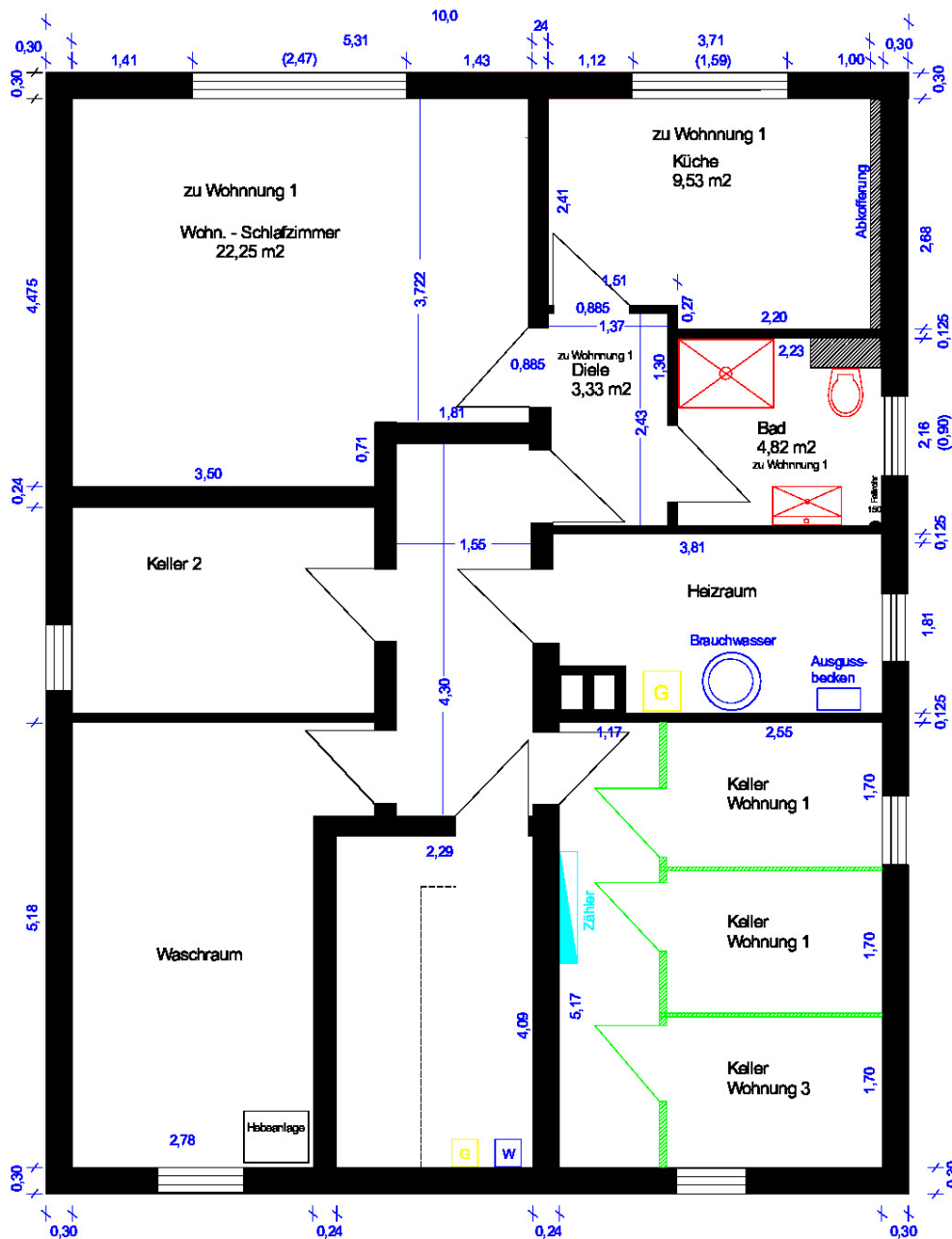
Wohnen/Schlafen Souterrain

# Exposé - Grundrisse



Wohnung Hochparterre

# Exposé - Grundrisse



Wohnung Souterrain + Keller

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

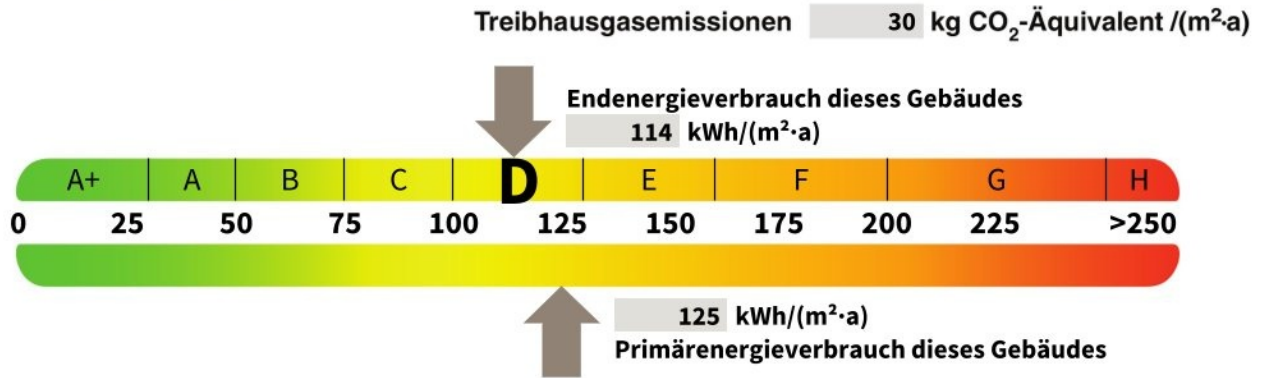
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005136187

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

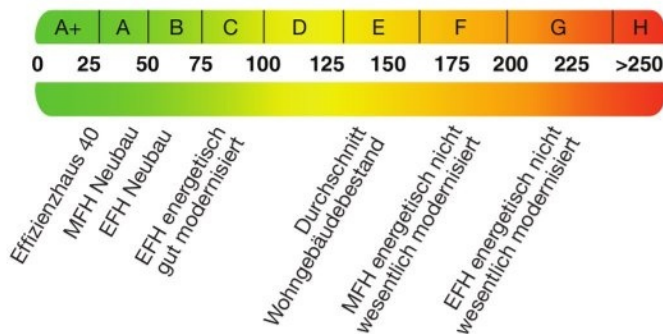
114 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.21	31.12.23	Erdgas H	1,10	129.253	18.013	111.240	1,30

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) 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