

Exposé

Attraktive 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon – Kapitalanlage oder Eigennutzung

Adresse:

Schulstraße 26,

74706 Osterburken, Neckar-Odenwald-Kreis





Eckdaten zur Immobilie:

Kaufpreis 164.000 EUR zuzüglich 3,57% Nachweis-/Vermittlungsgebühr inkl. MwSt.

Wohnfläche ca. 77 m²

Zimmer 3,5

Baujahr 1995

Informationen zu Osterburken:

Die Immobilie liegt in Osterburken und bietet Ihnen in unmittelbarer Nähe zahlreiche Möglichkeiten, den öffentlichen Nah- und Fernverkehr zu nutzen. Mehrere Bus- und Bahnlinien sind nur wenige Gehminuten entfernt. Dank der nahen Autobahnanbindung zur A81 sind die Oberzentren Heilbronn, Stuttgart und Würzburg schnell erreichbar. In fußläufiger Entfernung finden Sie Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Restaurants. Zudem gibt es in der Umgebung verschiedene Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, eine Bibliothek und ein Museum. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Schulzentrum Osterburken mit Gymnasium und Realschule.

Objektbeschreibung:

Die angebotene Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet. Das 8 Parteienhaus ist eine gepflegte Immobilie, diese wurde im Jahre 1995 errichtet. Ein Hausmeisterservice, der auch den Winterdienst umfasst, ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung ist ab 01. April frei. Laut aktuellem Wirtschaftsplan belaufen sich die nichtumlagefähigen Kosten auf 114,00 € pro Monat.

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Hauses mit acht Parteien und ist die einzige Einheit auf dieser Etage. Das moderne, offene Raumkonzept vereint Wohn-, Ess- und Küchenbereich miteinander. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine Ankleide sowie ein eigenes Badezimmer. Auf den 77 m² Wohnfläche finden sich zudem ein Kinderzimmer, ein Abstellraum und ein Gäste-WC. Dank der Dachschrägen bietet die Wohnung deutlich mehr Platz, als es die berechnete Wohnfläche vermuten lässt. Ein Waschraum mit Anschluss für die Waschmaschine und ein Kellerabteil sind

ebenfalls Teil der Wohnung. Ein Highlight ist der großzügige Süd-Balkon, der eine herrliche Aussicht über Osterburken bietet. Im Kaufpreis ist außerdem ein privater Stellplatz enthalten, der das lästige Suchen nach Parkmöglichkeiten überflüssig macht.

Sonstiges:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns vom Eigentümer (oder von Dritten) erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Wir stellen Ihnen die Immobilie sehr gerne vor und beantworten Ihnen noch offene Fragen.

Füllen Sie hierzu bitte das Kontaktformular vollständig aus, besuchen uns auf unserer Homepage oder rufen uns einfach direkt an. Sollten wir einmal nicht erreichbar sein, rufen wir Sie selbstverständlich so bald als möglich zurück.

info@immobilien-thomas.de Tel.: 06281 / 5559626

Mobil: 0160 / 93067558

Wir sind auch am Wochenende für Sie da!

Telefon: 06281 / 5559626 Mobil: 0160 / 93067558

E-Mail: info@immobilien-thomas.de

Homepage: www.immobilien-thomas.de

Folgen Sie uns auf unseren Social-Media-Kanälen:

facebook.com/ImmobilienThomas
instagram.com/immobilienthomas/

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Jan Thomas
Immobilienmakler IHK
staatl. geprüfter Bautechniker



Objektbilder:



Außenansicht



Aussicht Süd-Balkon



Küche



Wohnen



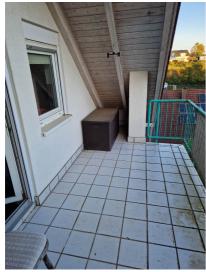
Esszimmer / Flur



Kinderzimmer



Balkon



Gäste WC



Abstellraum





Bad 1



Bad 2



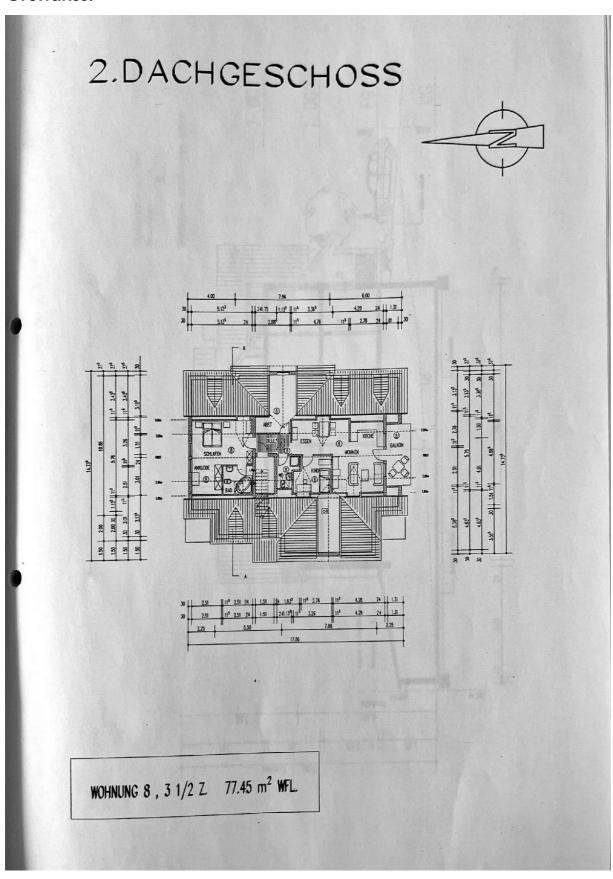
Schlafen 1



Schlafen 2

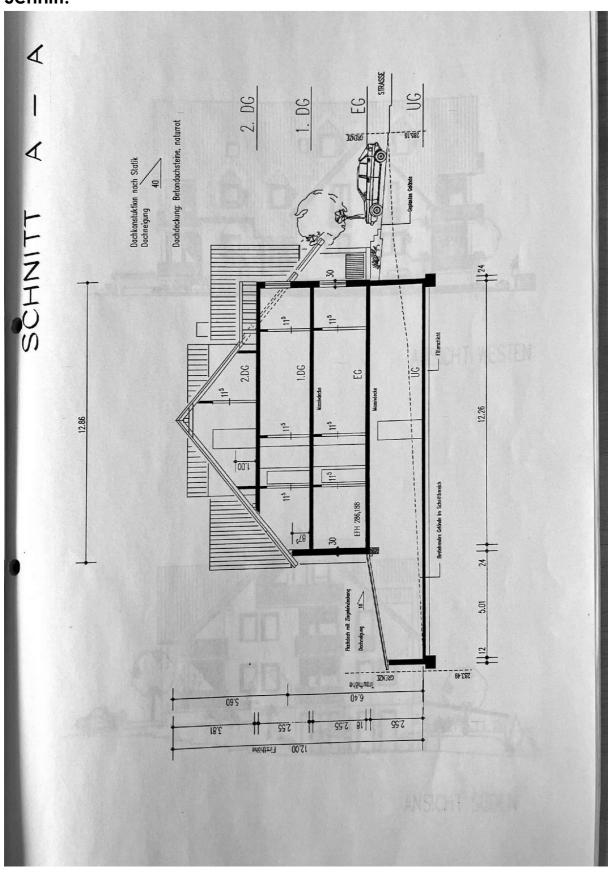


Grundriss:





Schnitt:



Gültig bis:

22.03.2028

Registriernummer ² BW-2018-001772630 (oder: Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude						
Gebäudetyp	Wohngebäud	е				
Adresse	Schulstr. 26,	74706 Osterburken				
Gebäudeteil	ganzes Gebä	ude				
Baujahr Gebäude ³	1995			Gebäudefoto		
Baujahr Wärmeerzeuger 3,4	1995			(freiwillig)		
Anzahl Wohnung	8 (Wohnfläche: 474,0 m²)					
Gebäudenutzfläche (A _N)	568,8 m²	☑ nach § 19 EnEV aus der W	ohnfläche ermittelt			
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Gas / Gas					
Erneuerbare Energien	Art:		Verwendung:			
Art der Lüftung/Kühlung	☑ Fensterlüftur ☐ Schachtlüftu	0 - 0 0	•	12"1.1		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	□ Neubau ☑Vermietung/	☐ Modernisierung Verkauf (Änderung/Erw		onstiges eiwillig)		
	ubii					

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4).**

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt.

 Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☑ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch; ☑ Eigentümer ☐ Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information, Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Express-Pass Lüchow 8 17179 Altkalen

22.03.2018

Datum

Dr. Johannes Liess

Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen,
 3) Mehrfachangaben möglich
 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2018-001772630 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

Energiebedarf								
	CO2-Emissionen 3				kg/(m²∙a)			
A+ A B	CD	E	F	G	H			
0 25 50 75	100 125	150	175 2 00	225	>250			
		- 6	CV	مرا ل	180 AND			
Primärenergiebedarf 🎇 💮		₽ ür Ene	ergiebedarf s	schriunge n				
Gehäudet - Vert kWh/m²-a)								
En V- worde und wert kWh/(m³/a). Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V kWh/(m³/a).								
Swergetische Qualität der Gebau	dehülle	veria	anren nach Dilv	V 18599				
Gebä ude Ist-Weit H	W/(m²·K)	☐ Rege	elung nach § 3 A	bsatz 5 EnE	V			
EnEV-Anforderun aswert H'T	W/(m²·K)	☐ Verei	infachungen nac	ch § 9 Absatz	z 2 EnEV			

Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in
Immobilienanzeiger

kWh/(m2·a)

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG)

Deckungsanteil:

Ersatzmaßnahmen

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

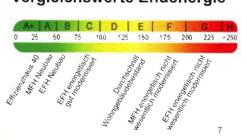
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWarmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

kWh/(m²·a) Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen großer ist als die Wohnflache des Gebäudes.

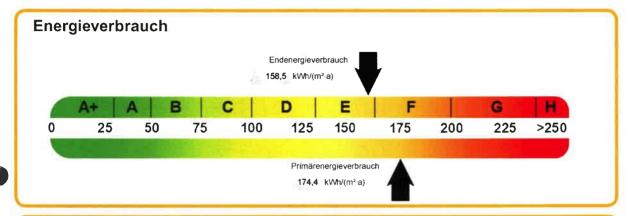
W/(m2·K)

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe 4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2018-001772630 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")



Energieverbrauch dieses Gebäudes

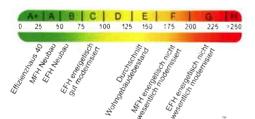
158,50

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

von 01.2017 12	bis 2.2017	Energietrager ³	energie- faktor	(kWh)	Warmwasser (kWh)	Heizung	faktor
01.2017 12	2017				(1.771)	(kWh)	
	2.2017	Gas	1.1	87716	15788,9	71927.1	1,07
01.2016 12	2.2016	Gas	1.1	85556	15400,1	70155,9	1,07
01.2015 12	2.2015	Gas	1,1	80591	14506,4	66084,6	1,10

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Warme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebaude 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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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 andernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BW-2018-001772630 (oder; "Registriernummer wurde beantragt am...")

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung								
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind 🗆 sind möglic								
			empfo	empfohlen		(freiwillige Angaben)		
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzel- maßnah- me	geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt- stunde Endenergie		
	Der Dämmstandar Wärmeschutzvero	d des Gebäudes entspricht mindeste dnung (WSVO) von 1995.	ens der 🖂					
		3						
	weitere Empfehlung	en auf gesondertem Blatt						
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.								
	nauere Angaben zu der ältlich bei/unter:	n Empfehlungen sind						

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Erläuterungen

Registriernummer ² BW-2018-001772630 (oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

5

Angabe Gebaudeteil - Seite 1

Bei Wohngebauden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohnge-bäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EE-WärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B., standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen, insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Ge-bäudes ab, Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B., Heizöl, Gas., Strom, erneuerbare Energien etc.), Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung, Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT"). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln be-rechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum FFWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWarmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen, In dem Feld "Angaben zum EEWarmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen, Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWarmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebaude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energiever-brauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energiever-brauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutsch-landweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein höher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualitat des Ge-baudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signali-siert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den kunftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren. weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhangen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primarenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primarenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

PAichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entneh-men, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.