

Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Balkon, Garten, Kachelofen & Fußbodenheizung – komfortabel und energieeffizient wohnen

Objektnummer: 26188034



MIETPREIS: 1.290 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188034	Mietpreis	1.290 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m ²	Nebenkosten	155 EUR
Etage	2	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1994		

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	20.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.01.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem 65. bis 70. ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: EW-2022-00394338

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,48 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
20,5 kWh/(m²·a)

47,7 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG:

Transparenzbedarf
Ist-wert: 47,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 77,0 kWh/(m²·a)

Erwartete Qualität der Gebäudeteile ITC:
Ist-wert: 0,10 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,13 W/(m²·K)

Sonstige Maßnahmen (z.B. Nachbau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4703-10
 Verfahren nach DIN V 25059
 Festlegung nach § 51 GEG ("Hohlkörperverfahren")
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 20,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
sonstige:	%	%
sonstige:	%	%
sonstige:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung²

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs wurden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder die Kombination gemäß § 54 Absatz 2 GEG erfüllt:

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 54 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie³

Art:	A	B	C	D	E	F	G	H		
1	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

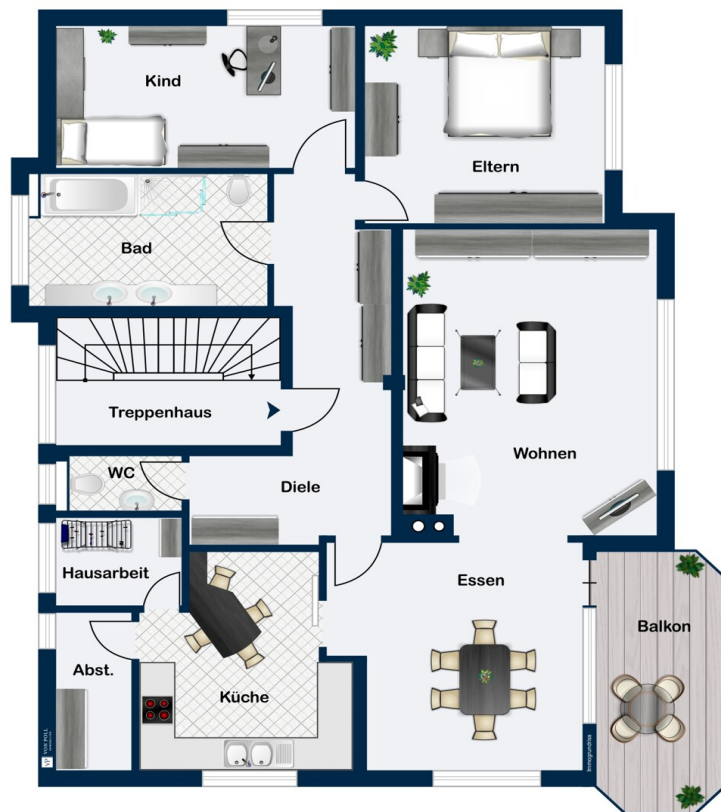
Erklärungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG dient für die Berechnung der Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Berechnungsverfahren ergeben die angegebenen Werte keine Rückblicke auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind die Werte und gegebenenfalls nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudemasse (M₀), die im Allgemeinen größer ist als die Innentfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Nutzung eines bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Nutzung
⁴ EPD: Umweltzeichen, WpH: Nachhaltigkeitsausweis

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung in einem Dreiparteienhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 112 m² und einem durchdachten Grundriss. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter ein großes Ess- sowie Wohnzimmer mit Balkon (tolle Aussicht inklusive), zwei Schlafzimmer sowie Badezimmer und Küche mit Speisekammer, bietet diese Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder all jene, die Wert auf zusätzlichen Raum für Hobby, Homeoffice oder Gäste legen. Die Wohnung verfügt zu dem über eine Waschküche, welche sich direkt hinter der Speisekammer befindet. Platz genug für einen Trockner gibt es natürlich auch.

Die Wohnung ist aktuell komplett möbliert, was den Einzug in die neuen vier Wände vereinfacht. Natürlich kann nach Absprache mit dem Eigentümer der ein oder andere Schrank durch den eigenen ersetzt werden.

Ein besonderes Highlight ist der im Wohnbereich integrierte Kachelofen, der in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird dieses Wohlfühlambiente durch die komfortable Fußbodenheizung, welche gleichmäßig für angenehme Temperaturen sorgt und den Wohnkomfort zusätzlich steigert. In Verbindung mit der insgesamt energieeffizienten Bauweise des Hauses spiegelt sich dies auch in der hervorragenden Energieeffizienzklasse A+ wider – ein Pluspunkt für nachhaltiges Wohnen und niedrige Energiekosten.

Ein weiteres Merkmal ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der viel Tageslicht und eine angenehme Sonnenausrichtung bietet – ideal, um den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen oder den Morgen bei frischer Luft zu beginnen.

Darüber hinaus steht der gemeinschaftliche Garten zur Mitbenutzung bereit und eröffnet die Möglichkeit, sich auch im Grünen zu erholen oder kleinere Aktivitäten im Freien zu genießen.

Praktische Aspekte kommen bei dieser Immobilie ebenfalls nicht zu kurz: Ein Außenstellplatz, der teils genutzt werden kann, bietet eine bequeme Parkmöglichkeit ohne lange Wege. Auch ein klassischer Keller ist natürlich mit dabei. Die Organisation des Gemeinschaftslebens ist besonders strukturiert, denn für die Sauberkeit in den gemeinschaftlich genutzten Räumen besteht ein klar geregelter Putzplan. Hieraus entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Bewohner. Die Nebenkosten sind übersichtlich gestaltet.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage. Bei Fragen können Sie selbstverständlich jederzeit auf

uns zukommen.

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Ausstattung und Details

- **Balkon in Sonnenausrichtung**
- **Garten kann mit genutzt werden**
- **Komplett möbliert**
- **Kachelofen**
- **Fußbodenheizung**
- **Die Nebenkosten enthalten keine Müllkosten. Für die Sauberkeit in den Gemeinschaftsräumen gibt es einen Putzplan, auch hier fallen keine Kosten an**
- **PKW Außenstellplatz**
- **Beide Schlafzimmer werden auf Wunsch noch vor Einzug gestrichen**

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Alles zum Standort

Kirchhausen wurde 1972 von der Stadt Heilbronn eingemeindet. In dem am weitesten von der City entfernten Stadtteil mit ca. 4000 Einwohnern zeugen der Kirchturm (1570), die Zehntscheune (um 1760) und das Amtmannhaus von der fast 400-jährigen Herrschaft des Deutschen Ordens. Vor allem aber sticht das zwischen 1570 und 1576 erbaute Deutschordensschloss hervor, dessen historische Kulisse gerne als beliebtes Fotomotiv dient.

Der Zusammenschluss der Kirchhausener Vereine, das Ortskartell, veranstaltet rund um das Schloss alle zwei Jahre das Schlossfest. Ein besonders engagierter Bürger erhält hierbei den symbolischen „Ritterschlag“. Einmal jährlich findet dann das Rittertreffen statt. Höhepunkt des Veranstaltungsjahres ist die Reihe „Kultur im Schloss“, die von der Kulturwerkstatt Kirchhausen in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und Institutionen organisiert wird. Im Mittelpunkt stehen Open-Air-Konzerte und Kleinkunst. Der Nordostturm des Schlosses dient seit 2011 als Museum, betrieben vom Interessenkreis Heimatgeschichte.

Für den Kirchhausener Nachwuchs stehen ein städtischer und ein katholischer Kindergarten zur Verfügung, für die etwas älteren außerdem ein Jugendtreff. Die Grundschule umfasst dank 2016 eingeweihter Mensa und neu gestaltetem Schulhof auch ein attraktives Ganztagsangebot. Sowohl Robi, die rollende Bibliothek, als auch die Buslinien 31 und 61 machen in Kirchhausen Halt.

Heilbronn selbst zählt zu den dynamischsten Städten Deutschlands und ist als hervorragender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum, und mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz Baden-Württemberg am Standort Heilbronn schreitet die Entwicklung der Stadt rasant weiter.

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com