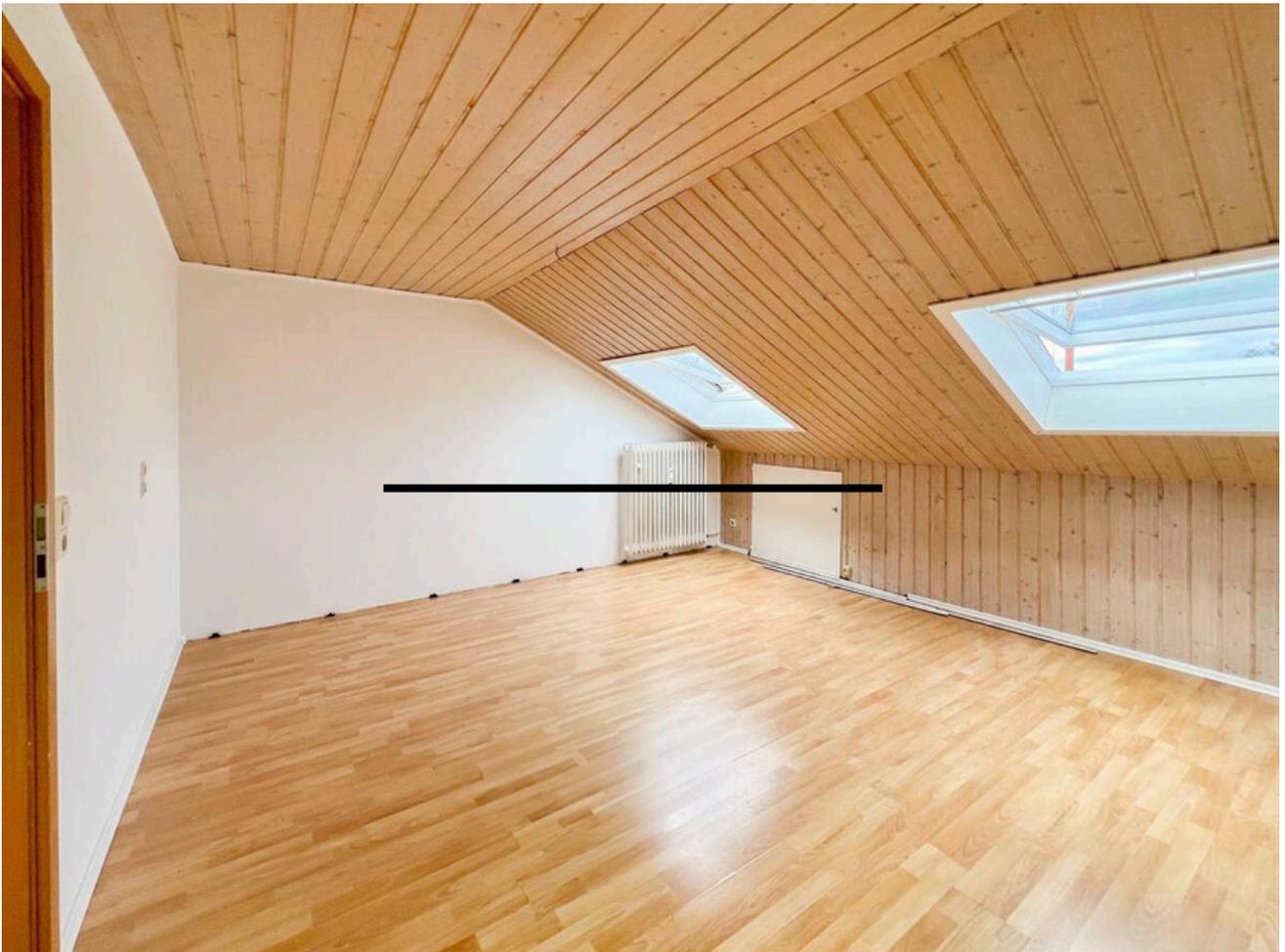


## Helle, freundliche Dachgeschosswohnung steht zum Einzug bereit!



## Eckdaten

ImmoNr	7567
Straße	Alemannenstraße
Hausnummer	5
PLZ	75050
Ort	Gemmingen
Etage	Dachgeschos
Wohnungsnummer	7
Kaufpreis	165.000,00 €
à Garage/Stellplatz	inklusive
Erfolgshonorar	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	195,00 €
Wohnfläche	40,95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6,16 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Öl
Boden	Laminat, Vinyl
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch	98,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Baujahr Heizung	2005
Energieträger	Öl
Effizienzklasse	C
gültig bis	19.11.2027

## Beschreibung der Immobilie



Treppenaufgang



Flur



Sicherungskasten

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten. Die Wohnung wurde zum Teil schon modernisiert und überzeugt durch helle, freundliche Räume. Mit 2 Zimmern, einem Abstellraum, einer separaten Küche und einem modernisierten Badezimmer mit Badewanne bietet sie den idealen Wohnkomfort für Singles oder Paare.

Der zur Wohnung dazugehörige separate und abschließbare Kellerraum bietet weiteren Stauraum.

Ein eigener Stellplatz für das Auto sorgt für bequemes und entspanntes Parken direkt hinter dem Haus.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für alle, die eine freundliche Wohnatmosphäre in einer kleinen Hausgemeinschaft schätzen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Besichtigungstermine gern zur Verfügung

## Ausstattung der Immobilie

◆ kleine Wohneinheit mit 7 Einheiten ◆ Bad wurde vor ca. 10 Jahren renoviert ◆ Dachfenster wurden bereits erneuert ◆ Böden sind mit Vinyl, Laminat und Fliesen ausgestattet Die Hausgeldzahlungen betragen zurzeit monatlich 195,00 Euro und beinhalten Heizungs- kosten, Kaltwasser, Abwasser- und Niederschlagswasser, Müllgebühren, Versicherungen, Gartenpflege und Straßenreinigung, Rücklagen, Bankgebühren und Verwaltergebühren. Die Instandhaltungsrücklage (ca.14,00 Euro) ist nicht im Hausgeld enthalten. Ein Teil der Nebenkosten ist abhängig vom persönlichen, individuellen Verbrauch und Wohnverhalten. Dies kann daher zu einer Verringerung oder zu einer Erhöhung der Nebenkosten führen.

## Lage

Gemmingen mit seinen ca. 5.400 Einwohnern liegt im Landkreis Heilbronn, mitten im hügeligen Kraichgau. Gemmingen verfügt über einen Kindergarten und die "Wolf-von-Gemmingen- Schule", eine Grund- und Gemeinschaftsschule. Weitere Schulen wie eine Realschule, Gymnasium und eine weitere Gemeinschaftsschule befinden sich in Eppingen und sind dank der Stadtbahn in nur wenigen Minuten problemlos erreichbar. Vor Ort befindet sich ein Freibad, welches an heißen Sommertagen eine tolle Möglichkeit zur Abkühlung bietet. Zusätzlich gibt es einen kleinen Supermarkt im Ortskern sowie weitere, kleine Geschäfte. Ein vielfältiges Vereinsleben und eine ortseigene Bücherei stehen auch zur Verfügung.

Sowohl Gemmingen als auch Stebbach wurden auf der Südseite von der Bundesstraße 293 erschlossen. Diese beginnt in Heilbronn und führt vorbei an Eppingen und Bretten bis nach Karlsruhe. Die Bundesautobahn 6 (Mannheim-Heilbronn) verläuft nur wenige Kilometer

nörd-

lich. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich bei Sinsheim-Steinsfurt (ca. 16 km) und bei Bad Rappenau-Fürfeld (ca. 12 km). Mit der Stadtbahn gelangen Sie schnell und bequem in die Heilbronner Innenstadt, Karlsruhe oder nach Baden-Baden.

Wie Sie sehen, lässt Gemmingen keine Wünsche offen und bietet eine hohe Lebensqualität für Groß und Klein.

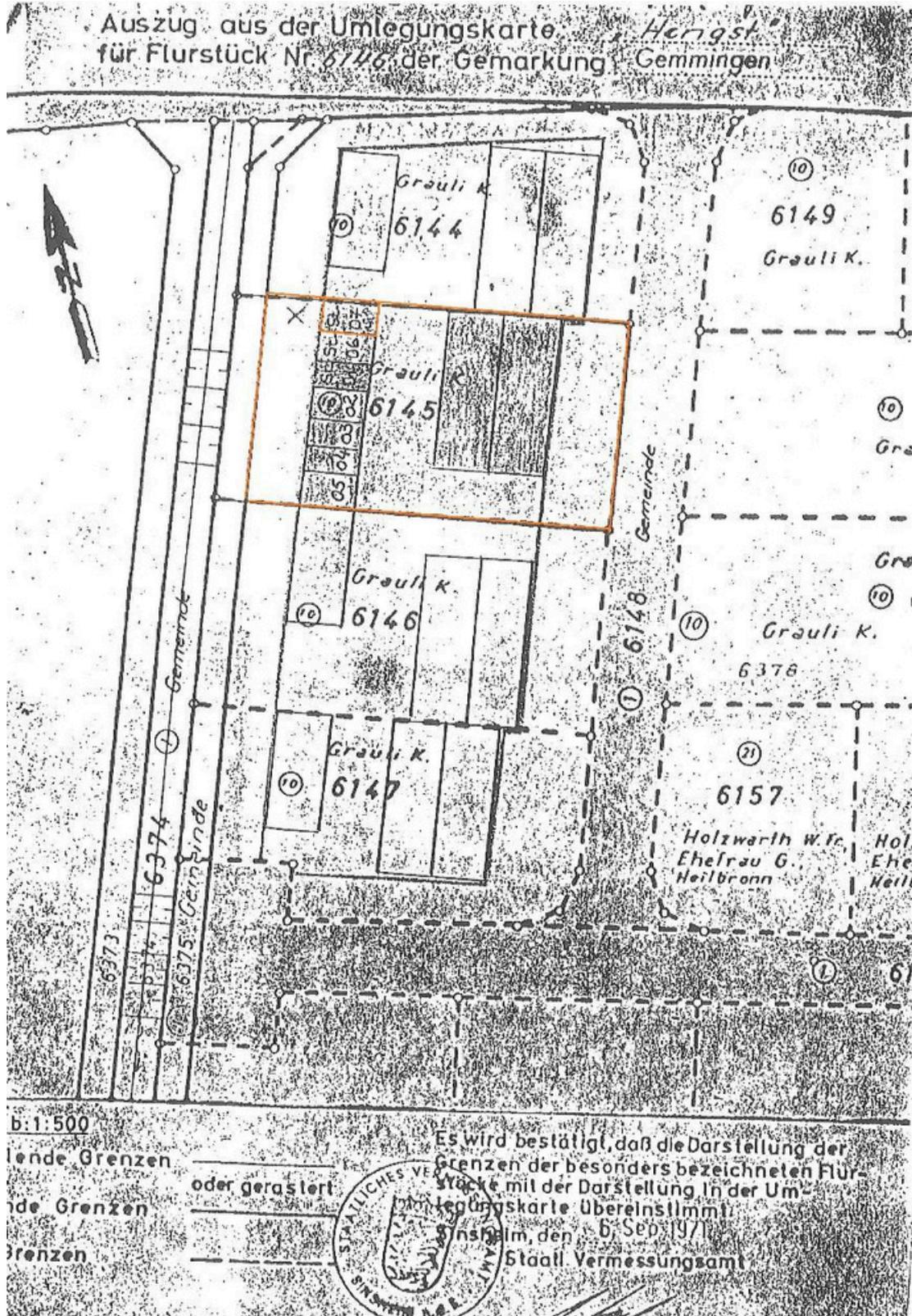
## Bildergalerie



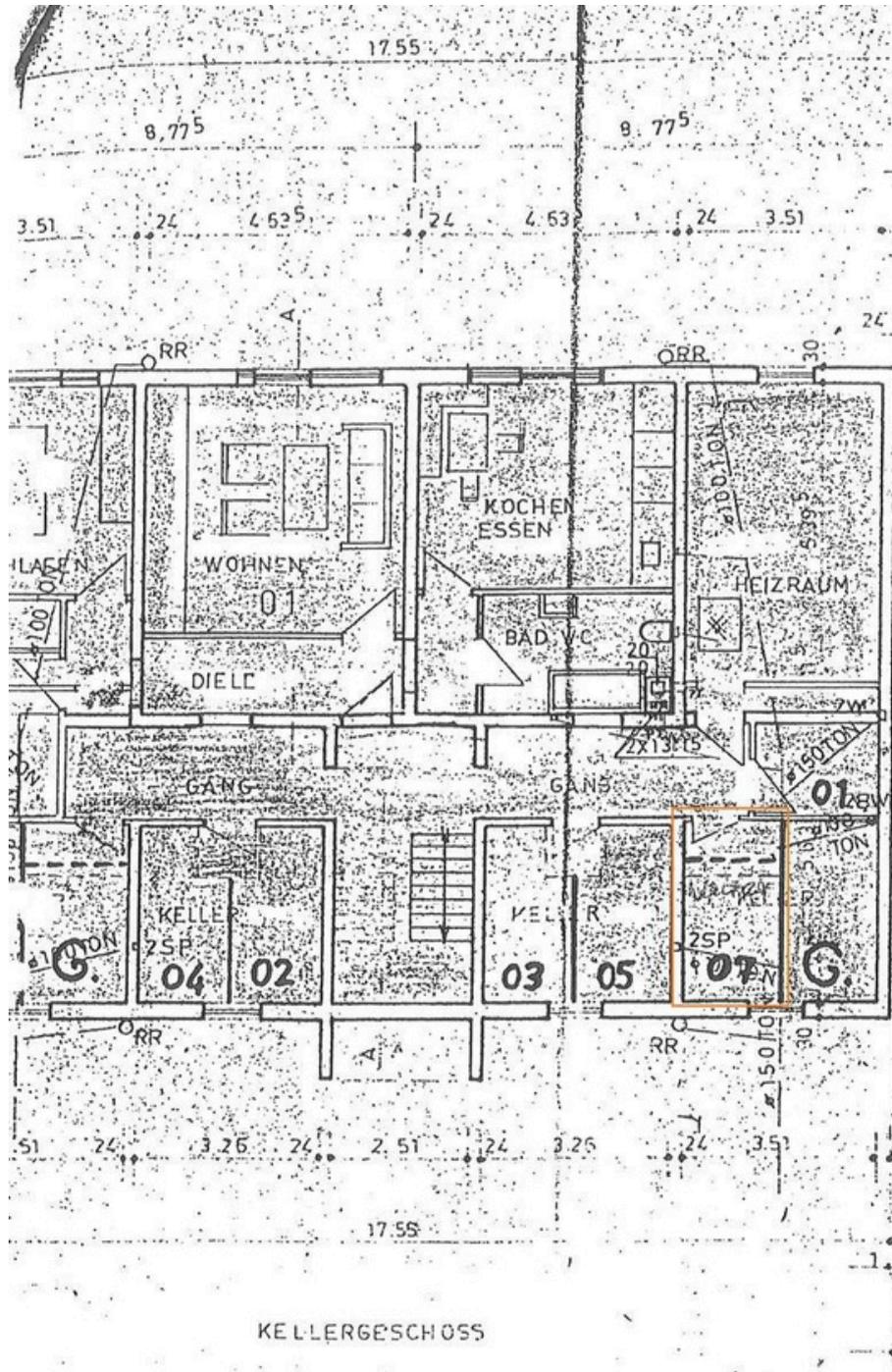
## Bildergalerie



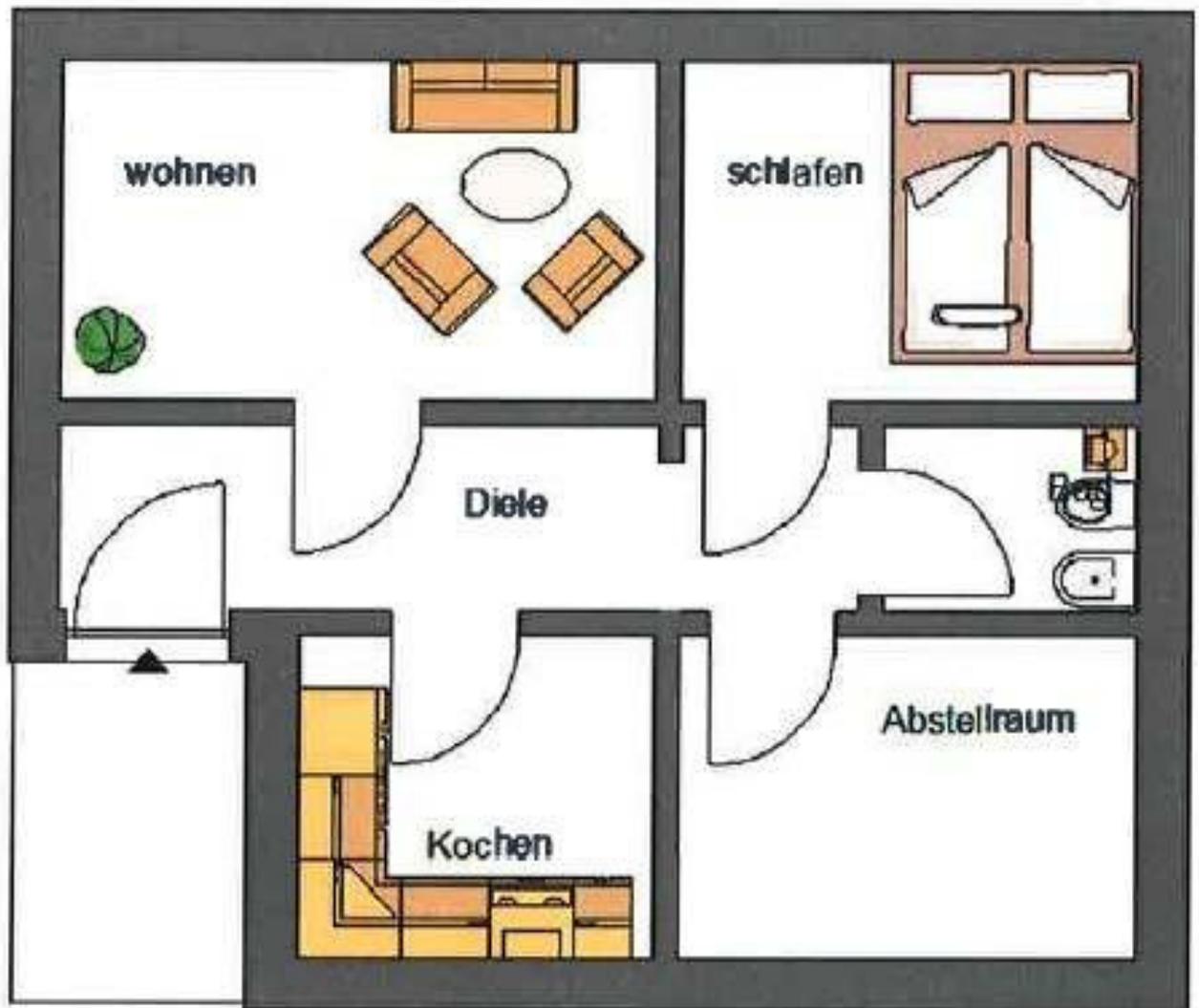
## Lageplan



## Pläne



Grundriss UG



Grundriss

## Flächenberechnung

<u>Dachgeschoß</u>			
<u>Wohnung 07</u>			
Wohnen	$4,805 \times 2,465 =$	<u>11,84 qm</u>	
	$+ 4,805 \times \frac{1,185}{2} =$	<u>2,85 qm</u>	14,69 qm
Schlafen	$3,56 \times 2,215 =$	<u>7,89 qm</u>	
	$+ 3,56 \times \frac{1,185}{2} =$	<u>2,11 qm</u>	10,00 qm
<u>Kochen</u>	$3,49 \times 0,995 =$	<u>3,47 qm</u>	
	$+ 3,49 \times \frac{1,185}{2} =$	<u>2,07 qm</u>	5,54 qm
Bad	$1,50 \times 2,20 =$		3,30 qm
Diele	$4,805 \times 1,25 =$	<u>6,01 qm</u>	
	$+ 1,15 \times 1,50 =$	<u>1,73 qm</u>	
	$+ 0,80 \times 0,40 =$	<u>0,32 qm</u>	7,42 qm
			<u>40,95 qm</u>
	./o. 3%		<u>1,24 qm</u>
			<u>39,71 qm</u>

## Energieausweis

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

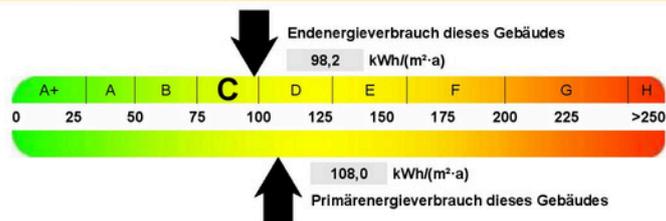
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2017-001543494

3

#### Energieverbrauch



#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

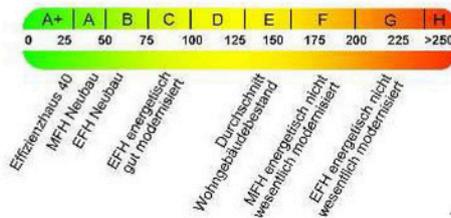
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

98,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Heizöl	1,10	145021	33240	111781	1,16

#### 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 ( $A_{i,n}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# KONTAKTDATEN

Immola  
Falkenstr. 2  
74072 Heilbronn

Andreas Lang  
+49 173 242 948 8  
info@immola.gmbh

## IHRE NOTIZEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### **Hinweis:**

Die Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg beträgt derzeit 5,0 %. Die Notar- und Grundbuchgebühren liegen bei ca. 2,0 %. Im Falle eines Kaufvertragsabschlusses berechnen wir dem Käufer ein Erfolgshonorar in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis, die mit Abschluss des Vertrages fällig und zahlbar wird. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite, wofür wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Die Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen in Höhe der zu leistenden Provision.

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

Sollte Ihnen das im Exposé beschriebene Objekt bekannt sein, bitten wir um sofortige Mitteilung unter Rückgabe des Exposés und mit der Angabe, wie und zu welchem Zeitpunkt Sie anderweitig Kenntnis erhalten haben. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# IMMOLA

WIR VERMITTELN IHRE TRÄUME

Ihr Immobilienmakler  
für die Region



**KONTAKT:**

scan mich



+49 173 242 948 8



info@immola.gmbh



immola.gmbh

