

**Weitere ausführliche Informationen Wohnung im 1. Obergeschoss
Johann-Sebastian-Bach-Straße 35, 72175 Dornhan
Wohnung Nr. 5**

Ausstattung des Objektes und der Wohnung:

Das Objekt wurde 1995 in solider Massivbauweise erstellt. Es handelt sich um eine gepflegte Wohnanlage mit 7 Wohneinheiten. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom Neubau des Objektes liegt dem Exposé bei.

Wohnflächenberechnung:

Wohnen/Essen mit ca. 23,47 m²

Küche mit ca. 7,60 m²

Schlafzimmer mit ca. 13,67 m²

Kinderzimmer mit ca. 14,45 m²

Badezimmer mit ca. 6,32 m²

Garderobe mit ca. 2,41 m²

Diele mit ca. 6,31 m²

Abstellraum mit ca. 2,13 m²

Balkon 1/2 mit ca. 3,80 m²

Gesamtwohnfläche abzüglich 3% Putz ca. 77,75 m².

Die Wohnung wurde überwiegend mit Laminat- und Fliesenböden ausgestattet. Die Einbauküche befindet sich im Eigentum der Mieter.

Es sind 2-fach verglaste Kunststoff-Fenster eingebaut mit Rollläden.

Das Objekt wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Im Untergeschoss ist ein großzügiger Kellerraum vorhanden, ebenso kann der gemeinsame Wasch- und Trockenraum genutzt werden. Im Freien wurde ein Fahrradhaus erstellt.

Die Wohnung ist aktuell an ein Ehepaar vermietet seit 01.06.2021.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 550,- Euro und wurde zuletzt im Januar 2026 erhöht.

Die Gesamtrücklage zum 31.12.2025 beträgt ca. 191.24,93,- Euro, der entsprechende Anteil an der Wohnung beträgt ca. 28.897,56 Euro (Stand zum 31.12.2024) sowie zum 31.12.2025 ca. 31.900,- Euro.

Zukünftige Modernisierung – Ihr Vorteil

Das Gebäude wird in Kürze umfassend saniert im Rahmen eines KfW Effizienzhauses 55ee: Es wird die Fassade gedämmt, Balkone und Fenster erneuert, Dach inklusive Dämmung und mit PV-Anlage modernisiert. Zusätzlich ist ein Sanierungsbeitrag von knapp 42.000,- Euro vorgesehen. Nach Abschluss der Arbeiten entspricht die Wohnung aktuellen Standards mit Wärmepumpe, energieeffizienter Dämmung neuen Balkonen, Fenstern und vielem mehr. Hier können Sie sich entspannt zurücklehnen – Ihre Wohnung ist fit für die Zukunft und steigert langfristig ihren Wert.