

nause

nt Substantiv  
wo die Liebe wohnt,  
leben beginnt,  
Erinnerungen und Träume  
geboren werden,  
getanzt und gelacht wird und  
Freunde immer willkommen sind

Für Kapitalanleger oder Eigennutzer:  
Hochwertig renovierte 3-Zimmer  
Eigentumswohnung im freistehenden  
Dreifamilienhaus mit viel Platz und einer  
Einzelgarage  
Hechinger Straße 109, 72461 Albstadt

## OBJEKTDATEN

Grundstücksgröße: 513 m<sup>2</sup>

Immobilientyp: Freistehendes Dreifamilienhaus

Bezugsfrei ab: sofort

UG, EG, OG, DG

DG: Wohnung mit Terrasse und Garage

Wohn- und Nutzfläche: 92 m<sup>2</sup>

## KOSTEN

Kaufpreis 179.000 €

Provisionsfrei für Käufer

## BAUSUBSTANZ & ENERGIE

Objektzustand: Hochwertig renoviertes MFH

Baujahr: Renovierung 2023, gebaut 1958

Energieverbrauch: 32 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieklasse: A

Heizungsart: Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Dreizimmerwohnung hat eine Wohnfläche von 64 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von 28 m<sup>2</sup>.

Sie finden eine Küche, ein Esszimmer (die beiden Räume können zusammengelegt werden) sowie ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer, ein Badezimmer, das mit einer Dusche, einem WC und einem zeitlosen Waschtisch ausgestattet ist. Des Weiteren gibt es ein separates Gäste-WC.

Es steht des Weiteren eine einzelne Garage zur Verfügung, die für 10.000€ mitgekauft werden muss.

Im Untergeschoss befinden sich der zur Wohnung gehörende Kellerraum sowie weiter großzügige Kellerräume für Fahrräder, den Müll, Waschmaschinen, sowie die Einzel-Garagen.

Die Wohnung wurde nach der Renovierung extra noch nicht neu vermietet. Dadurch hat der neue Eigentümer alle Optionen offen,

- selber Einziehen für Eigennutzer
- Vermietung durch den zukünftigen Besitzer
- Vermietung durch uns mit einer garantierten monatlichen Nettomiete von 12€/m<sup>2</sup>.

Das Haus wurde 2023/2024 frisch renoviert. Es handelt sich um ein freistehendes Dreifamilienhaus. Es befindet sich auf einem schönen, rund 513 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage von Albstadt (Tailfingen).

## ZIMMERAUFTEILUNG

### DG:

- Essen/ Wohnen
- Küche (kann mit Essen/Wohnen verbunden werden)
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer,
- Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche und WC
- Gäste WC
- Flur



## ZAHLEN IM ÜBERBLICK

newliving eG

Kaufpreis Wohnung: 169.000 €

Kaufpreis Garage: 10.000 €

Keine Käuferprovision

## Bewirtschaftungskosten der Wohnung

Grundsteuer: 40,00 € (jährlich)

Wasser- und Abwasser: ca. 30,00 € (monatlich)

Strom: ca. 40,00 € (monatlich)

Abfallgebühren: ca. 15,00 € (jährlich)

Wohngebäudeversicherung: 130,00 € (jährlich)

Bergheimerstraße 131, 69115 Heidelberg | [info@newliving.info](mailto:info@newliving.info) | 0157-92621259



newliving eG

Bergheimerstraße 131, 69115 Heidelberg | [info@newliving.info](mailto:info@newliving.info) | 0157-92621259

## LAGE

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in einer zentralen Lage von Albstadt (Tailfingen). Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Edeka, ein Netto Marken-Discount sowie mehrere Bäckereien sind fußläufig zu erreichen. Eine Grund- & weiterführende Schule können mit dem Fahrrad oder Auto erreicht werden. Mehrere Restaurants, Sportanlagen, aber auch Spielplätze sind ebenfalls in dem Stadtteil ansässig und bieten viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Die nahegelegene Haltestelle des Bahnhofs stellt zudem eine tolle und direkte Anbindung an den Fernverkehr und somit die umliegenden Städte dar. Einige Bushaltestellen sind im fußläufigen Umfeld der Immobilie zu finden und bieten eine gute Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.



## MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

- Badezimmer (2023)
- Böden und Wände (2023)
- Neue Heizungsanlage (Wärmepumpe) (2023)
- Voll-Wärmedämmung (2023)
- Elektrik (2023)
- Innentüren (2023)

## HIGHLIGHTS ALLGEMEIN

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Helle und freundliche Räume
- Moderner hochwertiger Designboden in Flur, Schlaf- und Wohnräumen
- Badezimmer mit Dusche
- Separates Gäste WC



## Impressionen



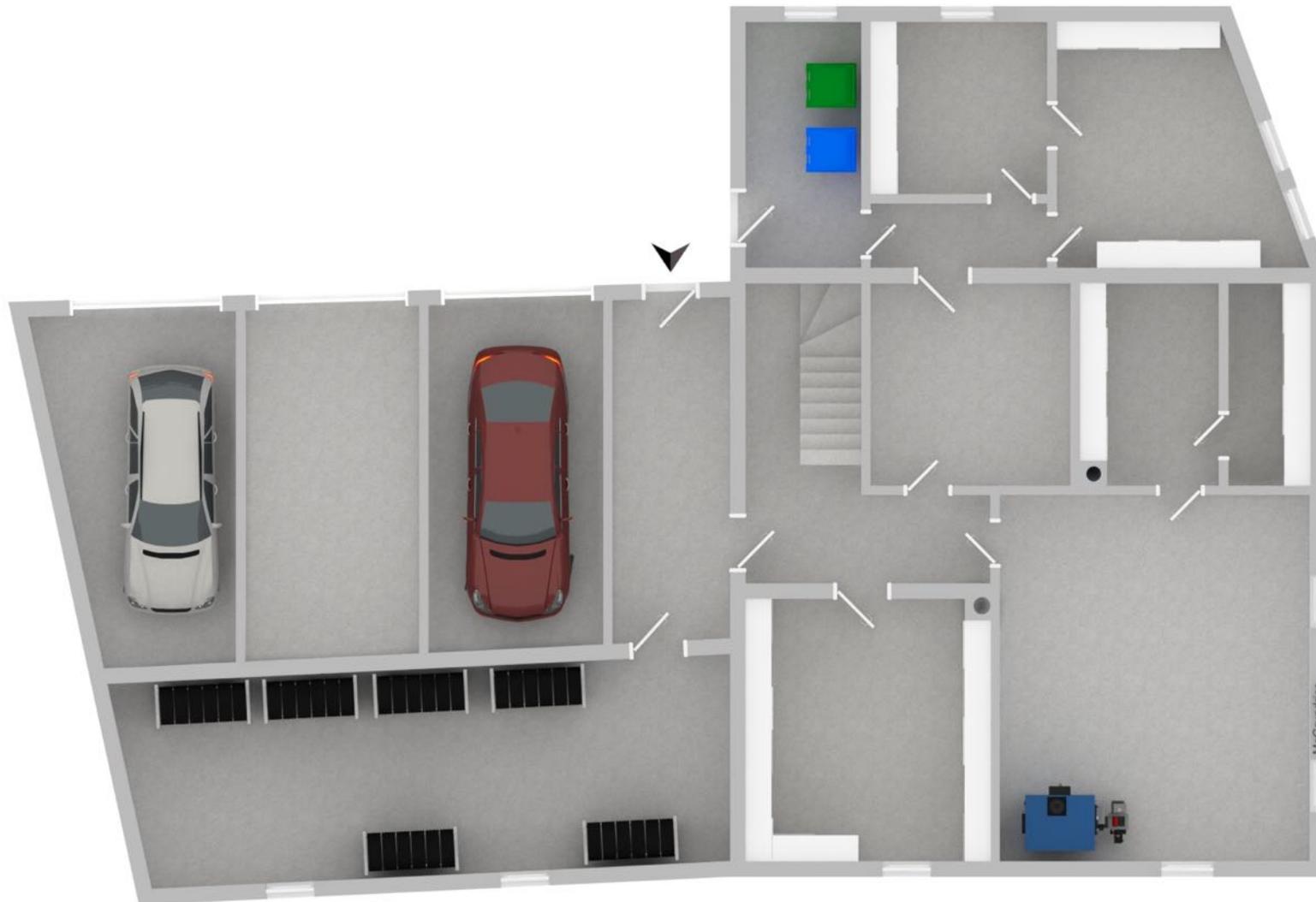
## Impressionen



## Impressionen



## Grundriss UG



# Grundriss DG



## Unterlagenübersicht

- Energieausweis
- Wohn- & Nutzflächenberechnung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Lageplan mit Gebäude
- Baubeschreibung
- Aktueller Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Gebäudeversicherungsnachweis
- Fotos



### Impressum

newliving eG  
Bergheimer Str. 131  
69115 Heidelberg

Genossenschaftsregister: 700111  
Registergericht: Amtsgericht  
Mannheim  
Vertreten durch:  
Benjamin Bulander (Vorstand)  
Steuernummer 32080/02002