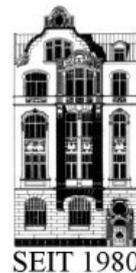


KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

Bergstr. 21a
79427 Eschbach
Tel. 0 76 34 / 50 77 477
Fax.: 0 76 34 / 50 77 478

Basler Str. 115
79115 Freiburg
Tel.: 07 61 / 47 87 377
Fax.: 07 61 / 47 87 310

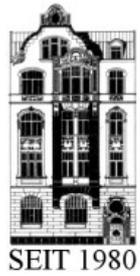
E-Mail: info@kunertimmobilien.de
www.kunertimmobilien.de

4-5-Zi.-ETW – Hausalternative zum günstigen Preis in Hausen a. d. M.

- auch interessante Kapitalanlage -



KUNERT IMMOBILIEN



Über  35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

Lage:

Hausen an der Möhlin mit ca. 1.500 Einwohnern ist ein Ortsteil von Bad Krozingen und liegt westlich von Bad Krozingen mit direkter Autobahnanbindung (A5, Ausfahrt Bad Krozingen) nach Basel oder Karlsruhe. Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckerei, eine Tankstelle mit hervorragender Restauration sowie Gasthäuser, Kindergarten, Grundschule und Ärzte sind gegeben. Nördlich des Hausener Ortskerns, getrennt durch einen Golfplatz, liegt der Tuniberg. Bad Krozingen mit dem beliebten Heilbad (Vita Classica) liegt 15 km südlich der Schwarzwaldhauptstadt Freiburg, in der lieblichen Landschaft zwischen Oberrhein und Schwarzwald. Ringsum befinden sich bekannte Weinorte des Breisgaus.

Objekt:

Das Objekt, das sich direkt im Ort befindet, wurde mit einem weiteren Gebäude zusammen vermutlich in den 30er Jahren errichtet und wurde später in Wohnungseigentum aufgeteilt. Wenn Sie eine günstige, bezahlbare Immobilie in zentraler Lage und sehr gutem Autobahnanschluss zur A5 zu schätzen wissen, könnte dieses Angebot für Sie selbst oder aber auch bestens zur Kapitalanlage geeignet sein.

Sonstiges:

Es wurden einige Sanierungen vorgenommen:

- die kompletten Fenster ca. 2007
- Türen erneuert
- Holzdecken 2014 neu eingezogen
- Fassade 2016 gestrichen, Holzwerk und auch die Dachrinne erneuert
- Gäste-WC 2016 erneuert

Wfl./Grundrisse:

Die Wohnung verfügt über ca. 100 m² Wfl.

Der DG-Grundriss ist nicht mehr vorhanden! Es handelt sich im DG um eine Art Einliegerbereich mit kleiner, eingerichteter Kochnische und eigener Dusche/WC. Ideal für ein älteres Kind (s. Fotos)! Die Grundrisse von EG und OG sind nahezu identisch, im EG befindet sich eine Küche mit Durchgang zum Ess- und Wohnzimmer und ein Gäste-WC, im OG 3 Zimmer und ein Bad mit WC. Von der Küche aus hat man Zugang zu einer komplett überdachten, großen, geschützt gelegenen Terrasse und von hier in den eigenen Keller, der sich vis a vis im zweiten Gebäude befindet.

Empfehlung:

Wenn Sie praktikables, einfaches und zentral gelegenes Wohnen zu schätzen wissen und die Kosten überschaubar sein sollen, empfehlen wir Ihnen mit uns als allein verkaufsbeauftragtes Büro einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bezug:

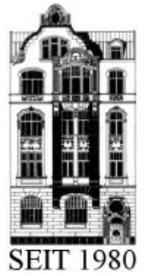
Das Objekt wird von den Verkäufern selbst bewohnt und kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Verkaufspreis:

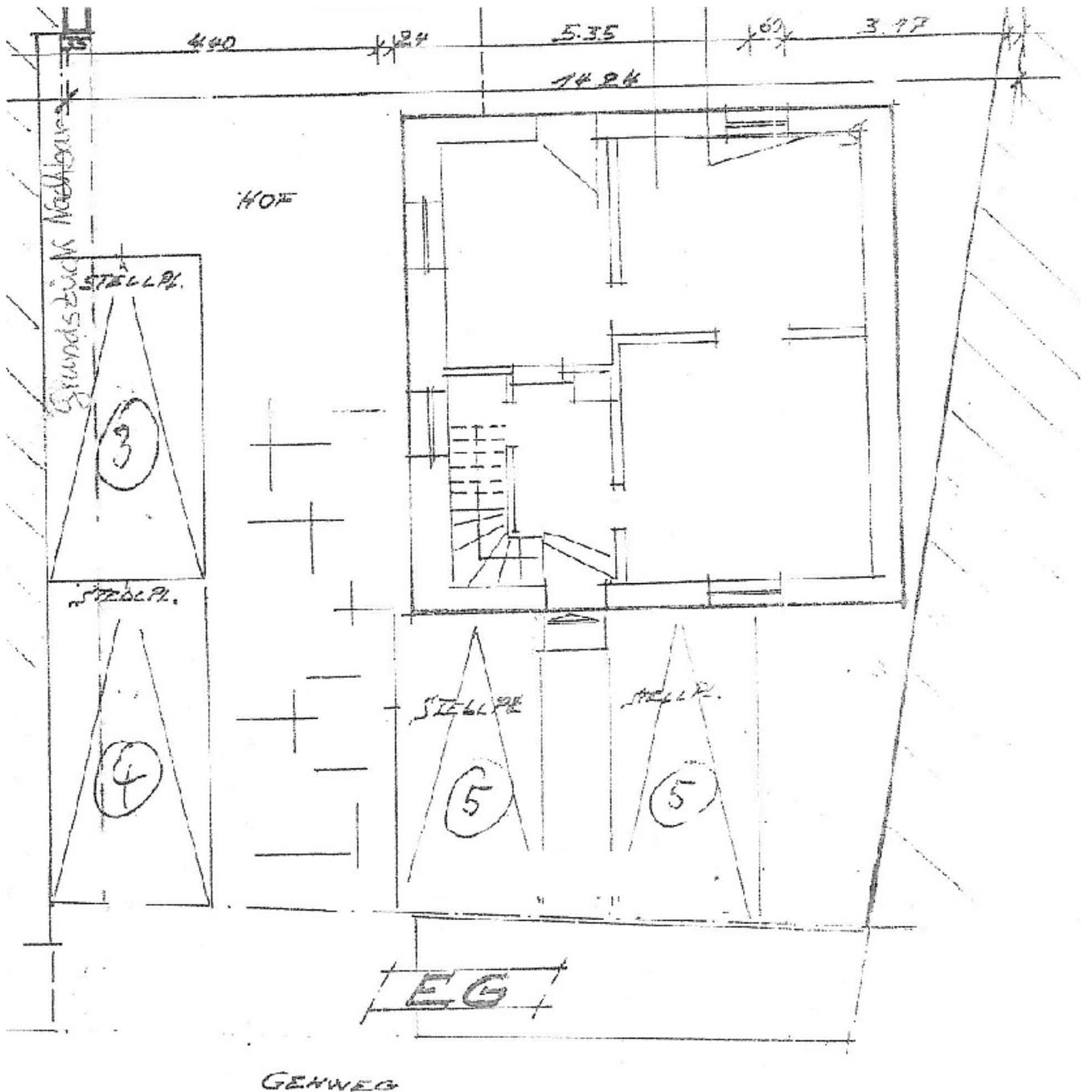
127.000,-- € inkl. 2 Küchen und 2 PKW-Stellplätze im Freien.

Unsere Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr beträgt 3,57% inkl. MWSt. vom Verkaufspreis und ist zahlbar bei notarieller Beurkundung.

KUNERT IMMOBILIEN

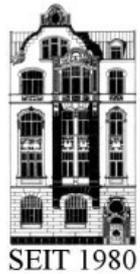


Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



KUNERT IMMOBILIEN

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
 Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

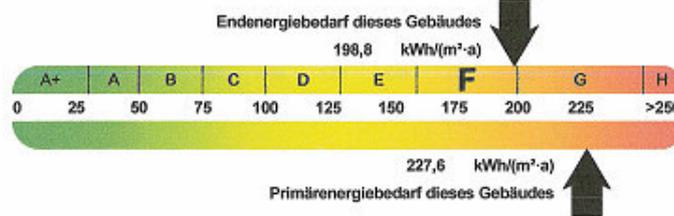
Registriernummer ²

BW-2014-000298705

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 62,3 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 227,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 122,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 0,53 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 6 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

198,8 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

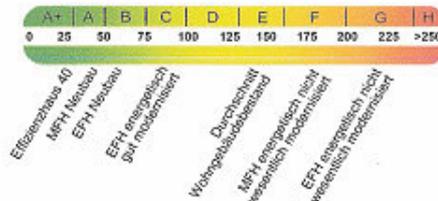
Ersatzmaßnahmen ⁶

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 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:	kWh/(m ² ·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H _t ⁵ :	W/(m ² ·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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 größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

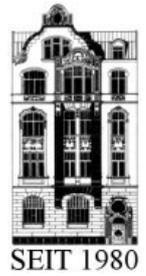
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

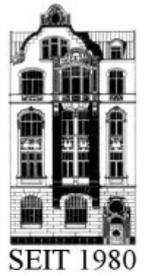


Aussenansichten



Eingangsbereich

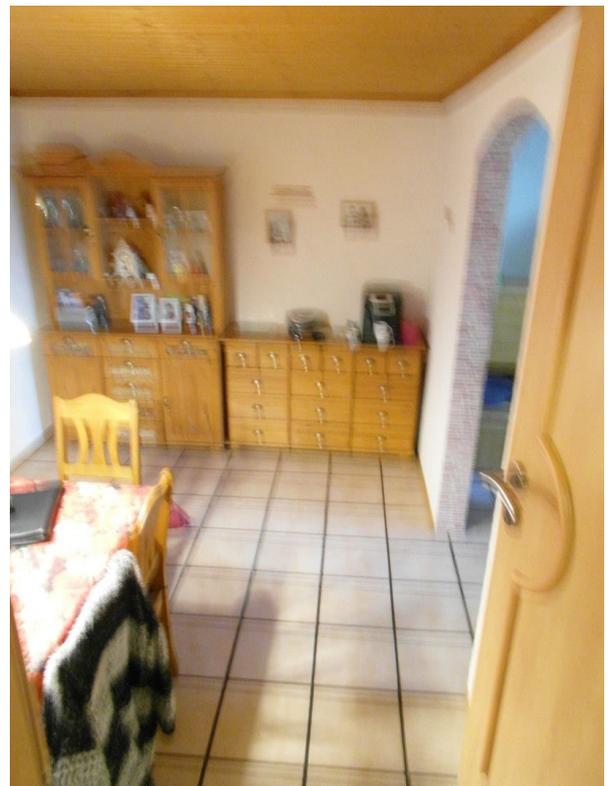
KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

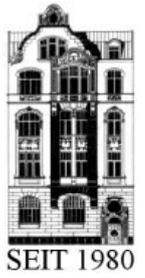


Wohnen - Essen

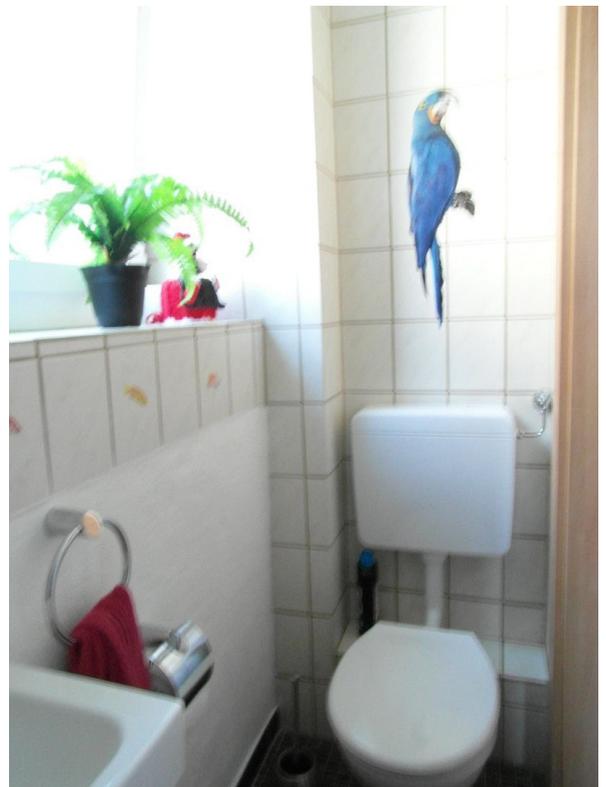


KUNERT IMMOBILIEN

Über  35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

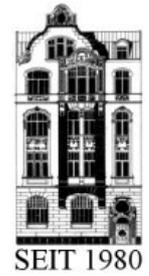


Einbauküche



Gäste-WC

KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



große überdachte Terrasse



Zimmer OG



Zimmer OG

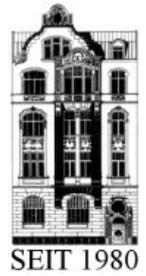


Bad OG



Treppenhaus

KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Dachgeschoss mit Kochnische und Dusche-WC

