

# Exposé

## Wohnung in Sipplingen

**6,5 Zimmer, 160qm, Balkon, Seeblick, 100m zum Strand,  
von privat**



Objekt-Nr. OM-238717

### Wohnung

Vermietung: **1.850 € + NK**

78354 Sipplingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	120 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Etagenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Herzen von Sipplingen, unmittelbar am Übergang zur Parkanlage am Bodensee gelegen, finden Sie diese gut geschnittene 6,5-Zimmerwohnung. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses (Bj. 1965). Im Jahr 2019 wurde eine Gas-Etagenheizung mit moderner Brennwerttechnik und ein zusätzliches Gäste-WC eingebaut.

Einbauküche mit Gasherd, Bad mit Dusche und Badewanne und WC, Gäste-WC. Außer Bad und Küche verfügt noch ein weiterer Raum über Sanitäranschlüsse. Dieser kann als großer Hauswirtschaftsraum genutzt werden. Ein KFZ-Stellplatz befindet sich unmittelbar am Haus (50 € monatlich extra). Ein Keller ist nicht vorhanden. In begrenztem Umfang kann jedoch die vorhandene Doppelgarage für z.B. Fahrräder / Reifen etc. mit benutzt werden.

Insgesamt befinden sich nur 2 Wohneinheiten im Haus, zusätzlich im Erdgeschoss ein Lebensmittel-Landmarkt. Von der Grundstücksgrenze bis zum Wasser sind es nur ca. 100 Meter. In wenigen Gehminuten sind zu erreichen: Schulen, Kindergarten, Uferpark, Strandbad, Bahnhof, Bushaltestelle, Hafen, Schiffsanlegestelle.

Die kalkulierten monatlichen Nebenkosten für Wasser, Grundsteuer, Wartung, Schornsteinfeger, Versicherungen etc. betragen ca. 160 €. Energieverbrauchsausweis Klasse D 102. Hinzu kommen noch direkte Kosten bei den Lieferanten für Gas, Strom, Abfallentsorgung, Kabelfernsehen.

Anfragen bitte unter mail@zachert.info

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,37 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Sipplingen

# Exposé - Galerie



Seeblick



Eingang und Stellplätze

# Exposé - Galerie



Küche

Einbauküche Ost



Bad mit Wanne Dusche WC WB



# Exposé - Galerie



Essen-Wohnen Seeseite Süd



Wohnen-Essen Seeseite Süd

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Einbauschrank Ost



Zimmer 2 West



Zimmer 3 West

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 Seeseite Süd



Zimmer 5 West (Hauswirtschaft)

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Übergang zum Uferpark

# Exposé - Galerie



Bahnhof direkt vor dem Haus

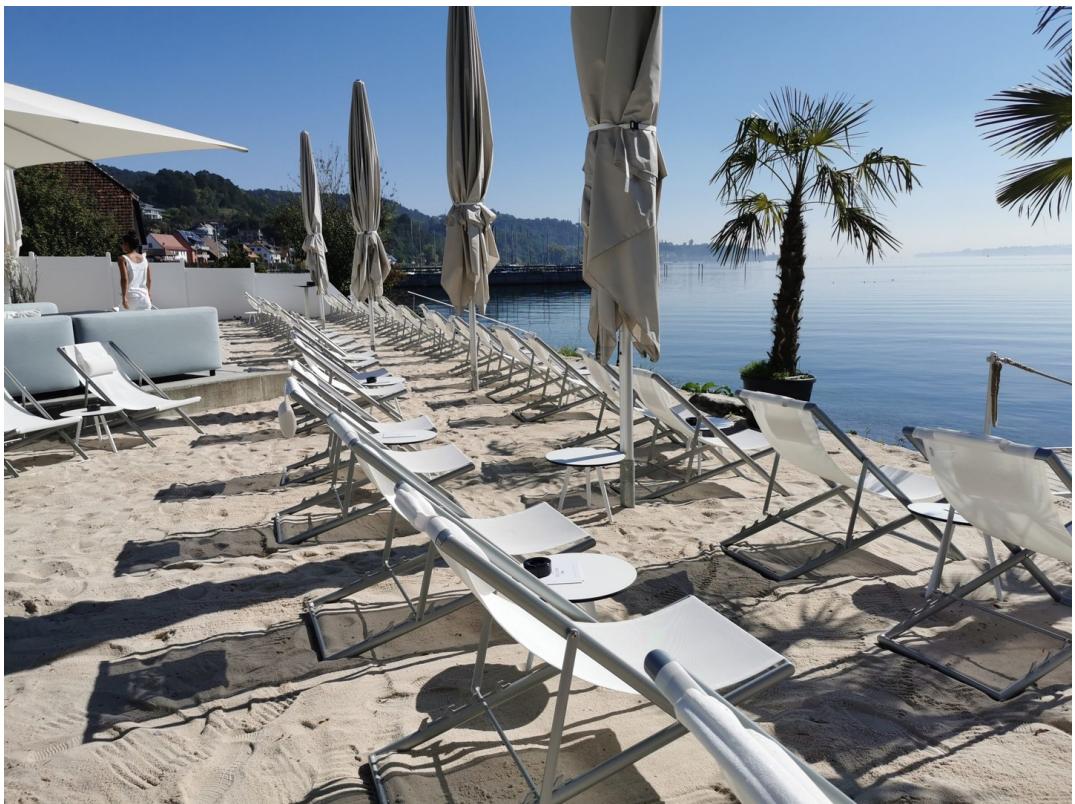


Anlegestelle Schifffahrt

# Exposé - Galerie



Strandbad unmittelbare Nähe



Beachclub unmittelbare Nähe

# Exposé - Galerie

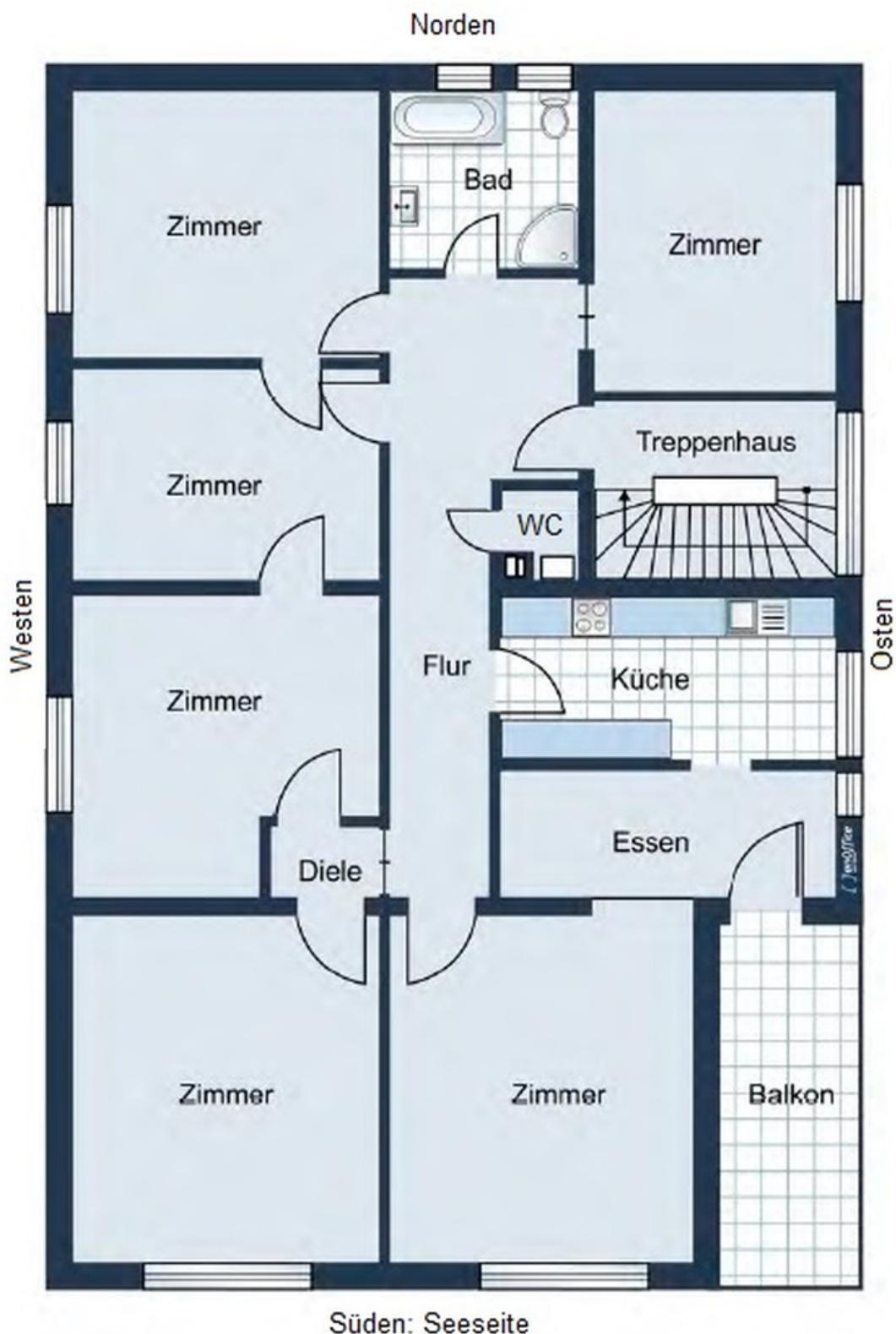


Wanderungen mit Seeblick

<b>ENERGIEAUSWEIS</b> für Wohngebäude		gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013 (gültig seit 1.Mai 2014)																																																		
Registriernummer <sup>2</sup> BW-2019-0023398671 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)																																																				
1		3																																																		
<b>Gebäude</b> Gebäudefyp: sonstiges Wohngebäude Adresse: 78354 Sipplingen, Seestraße 66 Gebäudeteil: Wohnen (Wohnteil gemischt genutztes Gebäude) Baujahr Gebäude <sup>3</sup> : 1965 Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup> : 1996 Anzahl Wohnungen: 2 Gebäudenutzfläche ( $A_{nh}$ ): 316 m <sup>2</sup> ✓ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> : Erdgas H Erneuerbare Energien: Art: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Verwendung: Anlage zur Schachtlüftung Art der Lüftung/Kühlung: <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung Anlass der Ausstellung des Energieausweises: <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf Sonstiges (freiwillig)		<b>ENERGIEAUSWEIS</b> für Wohngebäude																																																		
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013																																																				
2		Registriernummer <sup>2</sup> BW-2019-0023398671 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)																																																		
<b>Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes</b> <b>Energieverbrauch</b> Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 102,37 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)  112,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes <b>Endenergieverbrauch dieses Gebäudes</b> : 102,37 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) <b>Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zeitraum</th> <th>Energieträger <sup>3</sup></th> <th>Primärenergiefaktor</th> <th>Energieverbrauch [kWh]</th> <th>Anteil Warmwasser [kWh]</th> <th>Anteil Heizung [kWh]</th> <th>Klimafaktor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.01.2017 - 31.12.2017</td> <td>Erdgas H</td> <td>1,10</td> <td>32024,70</td> <td>8410,00</td> <td>23608,70</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>01.01.2016 - 31.12.2016</td> <td>Erdgas H</td> <td>1,10</td> <td>33113,70</td> <td>8410,00</td> <td>24697,70</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>01.01.2015 - 31.12.2015</td> <td>Erdgas H</td> <td>1,10</td> <td>30433,50</td> <td>8410,00</td> <td>22017,50</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> </tbody> </table> <b>Vergleichswerte Endenergie</b>  Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Wenn ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesseleinheit zu erwarten ist.				Zeitraum	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	01.01.2017 - 31.12.2017	Erdgas H	1,10	32024,70	8410,00	23608,70	1,00	01.01.2016 - 31.12.2016	Erdgas H	1,10	33113,70	8410,00	24697,70	1,01	01.01.2015 - 31.12.2015	Erdgas H	1,10	30433,50	8410,00	22017,50	1,05																					
Zeitraum	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor																																														
01.01.2017 - 31.12.2017	Erdgas H	1,10	32024,70	8410,00	23608,70	1,00																																														
01.01.2016 - 31.12.2016	Erdgas H	1,10	33113,70	8410,00	24697,70	1,01																																														
01.01.2015 - 31.12.2015	Erdgas H	1,10	30433,50	8410,00	22017,50	1,05																																														
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b> Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfäche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).																																																				
☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des <b>Energiebedarfs</b> erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. ✓ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des <b>Energieverbrauchs</b> erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.																																																				
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller <input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).																																																				
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b> Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.																																																				
Aussteller: 100hands AG Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch Joachimsthaler Str. 12 10719 Berlin 05.12.2018 Ausstellungsdatum		 100hands AG Joachimsthaler Str. 12 Tel. 030 - 006 0445 - 0 Fax 030 - 012 08 99 Unterschrift des Ausstellers																																																		
<b>Erläuterungen zum Verfahren</b> Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind theoretische Werte für die Nutzfläche ( $A_{nh}$ ) an der Energieverbrauch ermittelt, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche eines Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Wohnhauses oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzverhältnissen vom angegebenen Energieverbrauch ab.																																																				

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Grundriss