

# 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 m²	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](mailto: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/(m²a)
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 Einbauschranksystem 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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013 (gültig seit 1. Mai 2014)

Gültig bis: 05.12.2028

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-02239671  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

### Gebäude

Gebäudetyp	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 <sub>g</sub> )	316 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizung: Erdgas H Warmwasser: Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben 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 **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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:  
1000hands AG  
Dipl.-Baing. (FH) Jörg Rauch  
Joachimsthaler Str. 12  
10719 Berlin

05.12.2018  
Ausstellungsdatum

1000hands AG  
Joachimsthaler Str. 12  
10719 Berlin  
Tel: 030 - 636 0445-0  
Fax: 030 - 312 05 99  
Unterschrift des Ausstellers

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

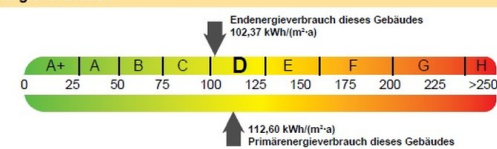
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-02239671  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

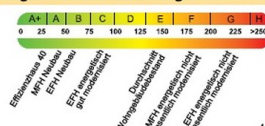
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

102,37 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2017	31.12.2017		Erdgas H	1,10	32024,70	8416,00	23608,70	1,00
01.01.2016	31.12.2016		Erdgas H	1,10	33113,70	8416,00	24697,70	1,01
01.01.2015	31.12.2015		Erdgas H	1,10	30433,50	8416,00	22017,50	1,05

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellierten ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

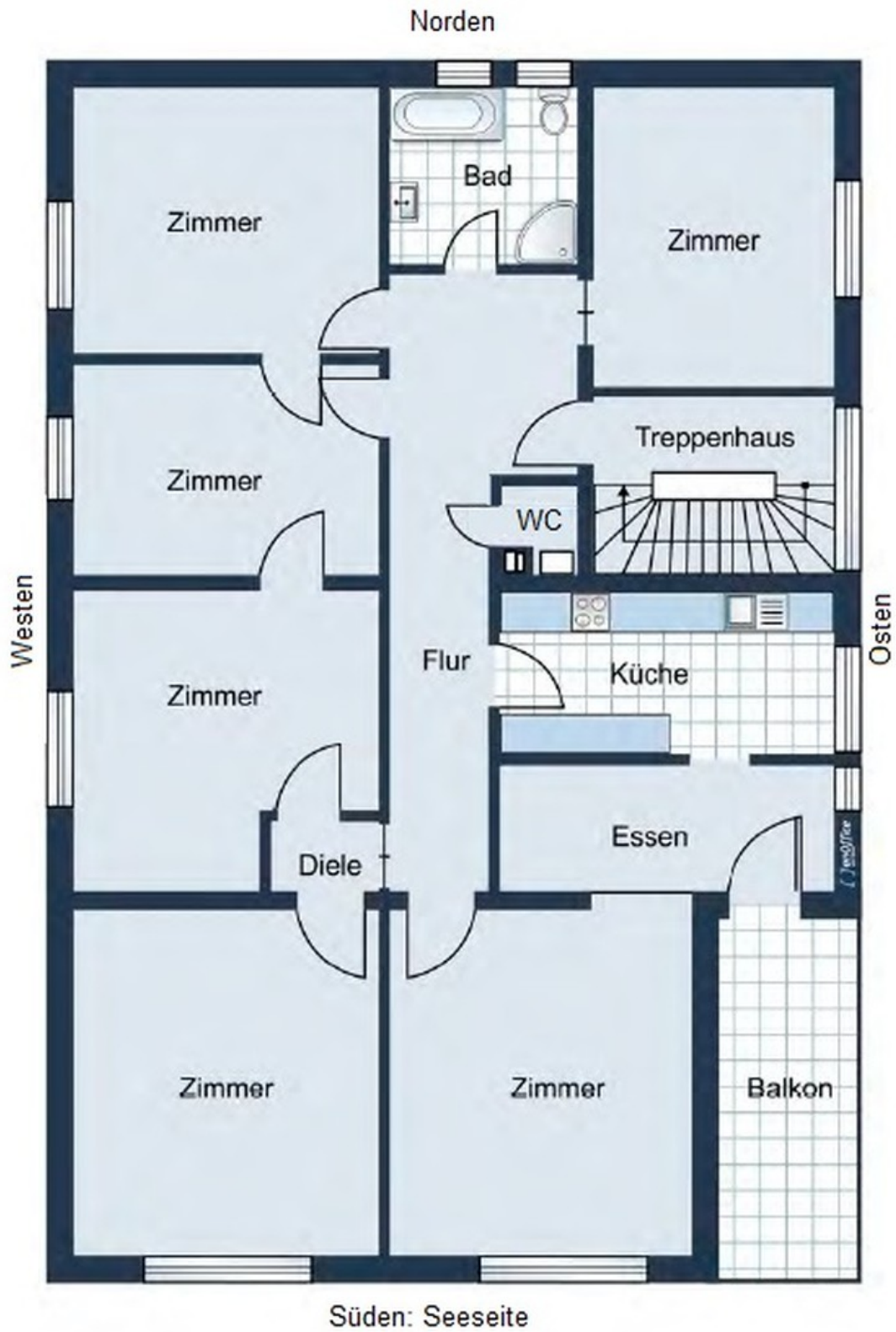
### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>g</sub>) 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 Nutzverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Energieausweis



# Exposé - Grundrisse



Grundriss