

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Staufen

**Wohnen am Fuße des Schwarzwaldes, da wo andere  
Urlaub machen - Staufen i.Br.**



Objekt-Nr. **OM-290292**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **265.000 €**

Im Falkenstein 10  
79219 Staufen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,89 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	80,89 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	334 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Erdgeschosswohnung ist Teil einer WEG bestehend aus insgesamt 16 Eigentumswohnungen, welches auf einem großen Grundstück mit 1.387 m<sup>2</sup> steht. Das Haus verfügt über zwei Haupteingänge, über die jeweils 8 Wohnungen erreichbar sind. Die angebotene Einheit besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum (aktuell ohne Bild), Loggia sowie einem Kellerraum. Die Ausrichtung der Loggia, des Schlaf- und Wohnzimmers ist Richtung Westen mit Blick aufs Grüne gerichtet. Die Wohnung steht aktuell leer und kann nach Absprache jederzeit besichtig werden.

Die angebotene Garage und der Parkplatz befinden sich auf einem separaten Grundstück direkt neben dem Haus. Insbesondere für die Garage sind Interessenten vorhanden, so dass diese nicht unbedingt mit erworben werden muss. Daher wurden Kaufpreis für Garage und Stellplatz separat ausgewiesen. Die Garage wurde mit T€ 10 und der Stellplatz mit T€ 5 angesetzt. Der Parkplatz ist auf der Außenansicht zu sehen, die die Südseite des Hauses zeigt (rechts neben dem BMW).

Das Haus an ist gepflegt. Die Wohnung steht aktuell leer und ist je nach Anspruch etwas renovierungsbedürftig. Eigentümerin und Bewohnerin war eine Frau, die verstorben ist.

Verkauf erfolgt direkt seitens der Erbengemeinschaft, d.h. es fällt keine Maklerprovision an.

## Ausstattung

Parkett, Rauputz, ältere Einbauküche. Dunstabzug in der Küche ist defekt.

Auf einer der Außenansichten ist bei einer anderen Einheit eine mit Schiebetüren verglaste Loggia zu sehen. Dieser Umbau ist auch für andere Wohnungen genehmigt.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Bei den angegebenen Nebenkosten handelt es sich um eine nach m<sup>2</sup> Wohnfläche gewichtete durchschnittliche Vorauszahlung für 2024 aller Wohnungen. Die 94-jährige Bewohnerin, die im Juli 2023 verstorben ist, hatte übermäßig geheizt und dementsprechend hoch war ihr Kostenanteil bei dieser Position. Für 2024 beträgt die Vorauszahlung noch 519 € / Monat. Sofern Sie diese Wohnung erwerben, sind die Vorauszahlungen für 2024 in dieser Höhe zu leisten, aber es wird dann bei einem angepassten Nutzerverhalten über die Jahresabrechnung zu einer entsprechenden Rückerstattung kommen.

Die Abrechnung 2023, auf deren Basis der Wirtschaftsplan 2025 kalkuliert wird, ist fertig gestellt. Da die angebotene Wohnung im Jahr 2023 fünf Monate lang leer stand und in dieser Zeit nicht geheizt wurde, ändert sich auch der Anteil für die Vorauszahlung dieser Wohnung. Gemäß einem vorläufigen Entwurf des Wirtschaftsplanes für 2025 würde die mtl. Vorauszahlung € 305 betragen. Dieser Betrag läge per m<sup>2</sup> Wohnfläche gesehen immer noch leicht über dem wie oben erläutert ermittelten Durchschnitt.

Bei dem Ersteller dieses Exposé handelt es sich um den Sohn einer der Miterben. Da er gleichzeitig das Objekt verwaltet und auch selbst darin wohnt, hat er auch einen entsprechenden Einblick in die Unterlagen und ein großes persönliches Interesse, die Kosten niedrig zu halten.

Haftungsausschluss: Das Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Aus möglichen Fehlern oder fehlenden Angaben können keine Ansprüche hergeleitet werden. Gerne erhalten Sie Unterlagen, anhand deren Sie sich selbst ein Bild machen können.

Es gibt eine Gemeinschafts-Sat-Anlage mit je 2 Anschlüssen für jede Wohnung. D.h. es entstehen keine Kosten für Kabelfernsehen.

## Lage

Die Immobilie liegt in Staufen im Breisgau am Fuße des Schwarzwaldes. Zu Fuß liegt der Bahnhof 600 Meter entfernt mit Anschluss nach Münstertal und Freiburg. Die malerische Altstadt und ein Gewerbegebiet lassen sich jeweils in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichen. Dort finden Sie mehrere Gaststätten, Cafés, Ärzte, Bäckereien und mehrere Supermärkte wie Edeka, Aldi, Norma, Penny sowie einen DM-Drogeriemarkt.

### **Infrastruktur:**

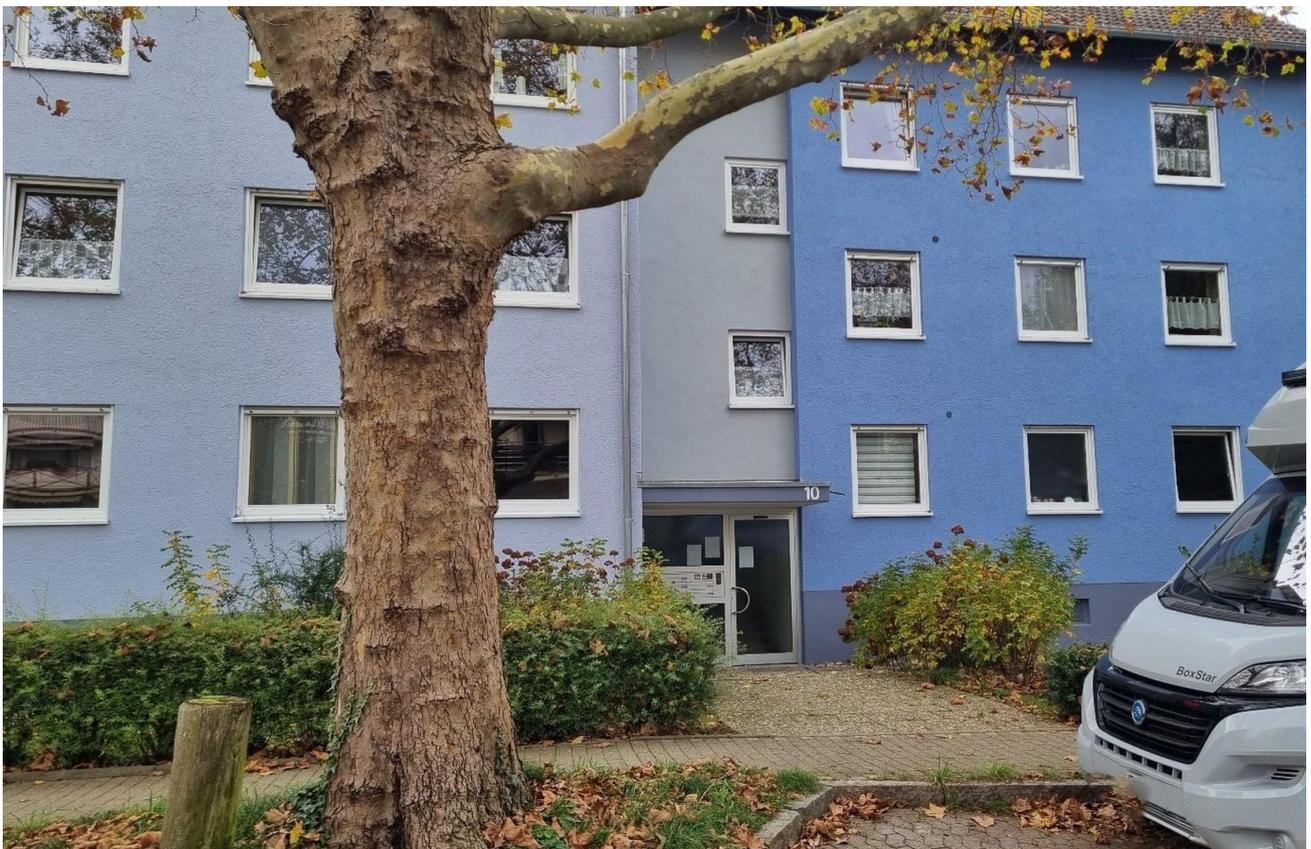
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	133,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Außenansicht Ost

# Exposé - Galerie



Außenansicht Nord



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schiebetüre WZ geschlossen



Schiebetüre WZ fast offen

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schiebetüre zur Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Loggia

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Keller



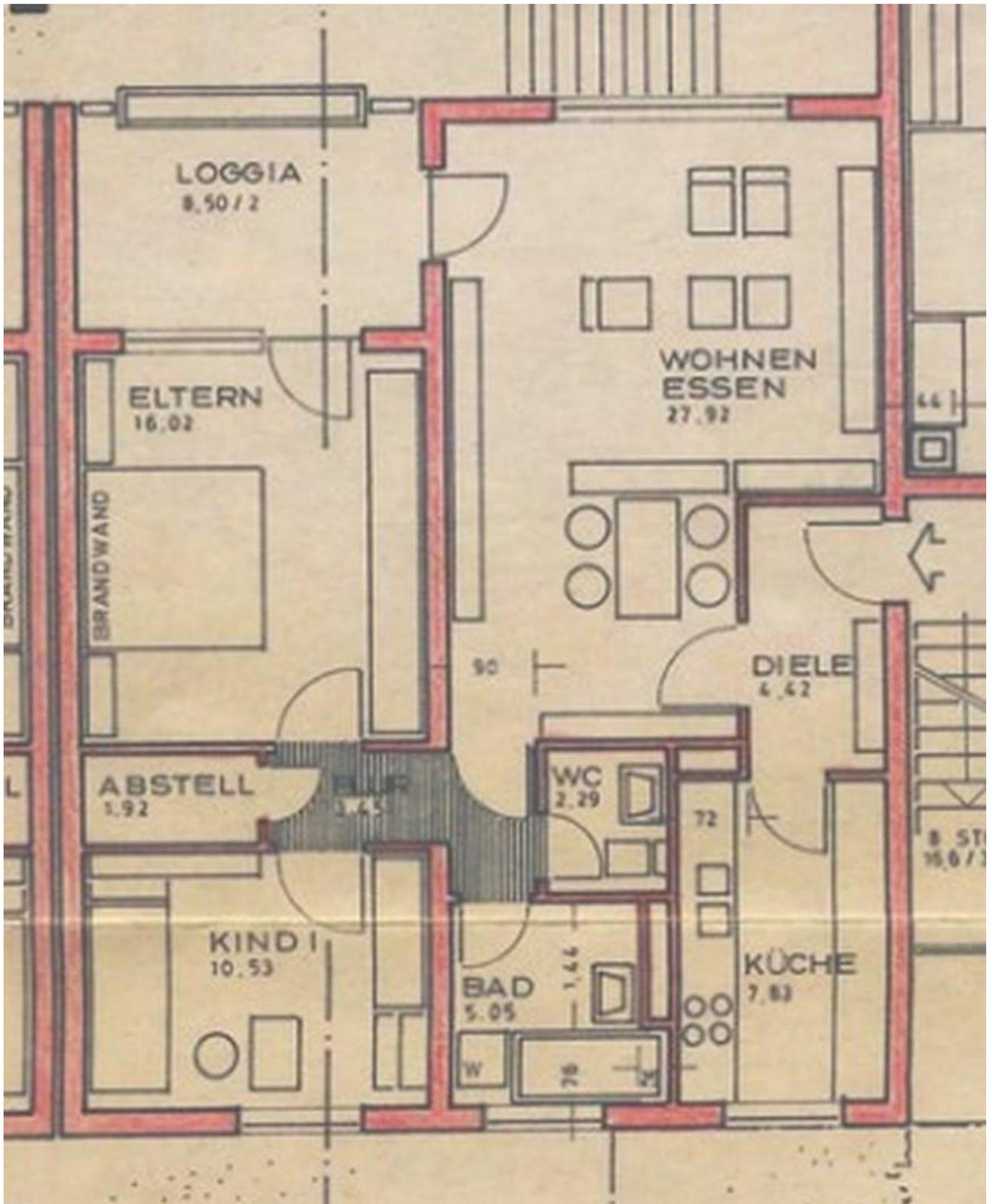
Garage

# Exposé - Galerie



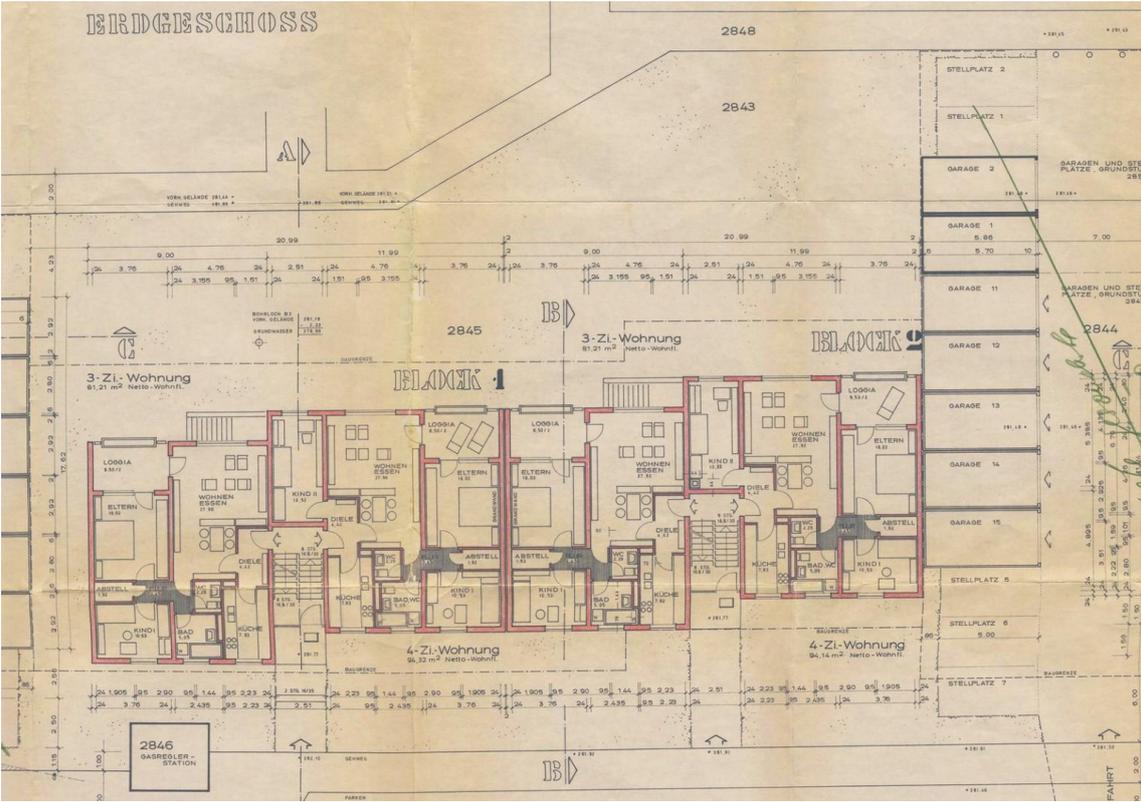
Wäscherraum (Allgemein)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Ausschnitt Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Haus EG komplett