

# Exposé

## Halle in Bad Säckingen

### Top Gepflegte Gewerbeimmobile mit großem Gewerbegrundstück



Objekt-Nr. OM-362637

**Halle**

Verkauf: **auf Anfrage**

79713 Bad Säckingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	5.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Gesamtfläche	950,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Lager-/Prod.fläches	950,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr gepflegte , hochwertige Gewerbehalle in D-79713 Bad Säckingen-Industriegebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gerne informieren wir Sie über unsere Verkaufsabsichten unserer Immobilie in  
79713 Bad Säckingen

Wir bieten ein 1A Objekt!!!

Sehr gepflegtes Firmengebäude/Halle/Gewerbeobjekt mit großen,  
erschlossenen Baugrundstück- vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt  
BJ 2005

Die Gewerbeimmobilie befindet sich auf einem ca. 5000m<sup>2</sup> großen  
erschlossenen Bau-Grundstück im Gewerbegebiet

## Ausstattung

Zum Gebäude:

Die Gebäudefläche beträgt ca.1000qm Nutzfläche

ca. 600m<sup>2</sup> mit 6m Raumhöhe Lager (Sauber, bisher nur Warenlager, keine  
Produktion)

ca. 150m<sup>2</sup> Bürofläche,

Ca. 50m<sup>2</sup> Archiv/Bühne

ca. 100m<sup>2</sup> Verkaufsraum

ca. 100m<sup>2</sup> Sozialräume wie Küche, Toiletten, Duschräume.

Im Gebäude selber befindet sich ein Wohnappartement.

Hier kann unter der Firmenanschrift ein Wohnsitz angemeldet werden.

Hinter dem Gebäude befindet sich ein TinyHouse.

Dies ist neu renoviert und kann auf Anfrage dazugekauft werden.

Das Gebäude ist im einwandfreien Zustand und hochwertig ausgestattet.

Die Büro- und Sozialräume, Heizraum, Küche sind voll ausgestattet, neu  
renoviert und verfügen über eine Fußbodenheizung.

BUS-System, Elektrische Rolladen, 3 elektrische Rolltore, Fliegengitter etc.

Die Lagerwände mit Holzfurnierplatten verkleidet,

die Decke ist eine weiße Kassettendecke mit LED Beleuchtung.

Zu der Ausstattung gehören Paletten- und diverse Stahlregale, Hochregale,  
Büromöbel...

## Sonstiges

Achtung :

Keine Kommissionsgeschäfte

Keine Besichtigung ohne vorherige Selbstauskunft und Finanzierungsnachweis

Nach mehrfachen dubiosen Anfragen wird bei Verdacht auf RIP-DEAL die zuständige Behörde informiert

## Lage

Von Bad Säckingen, in sehr guten Lage mit schneller Anbindung, über die Rheinbrücke, an die Autobahn in der Schweiz.

(Stein AG)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	20,70 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	29,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Warenannahme

# Exposé - Galerie



Warenlager



Warenlager

# Exposé - Galerie



Warenlager



Warenlager

# Exposé - Galerie



Warenlager



Warenlager

# Exposé - Galerie



Warenlager



WC Herren EG

# Exposé - Galerie



WC Damen EG



Heizraum

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Großraumbüro EG

# Exposé - Galerie



Großraumbüro EG



Großraumbüro EG

# Exposé - Galerie



Verkaufsraum EG



Verkaufsraum EG

# Exposé - Galerie



Raum neben Verkaufsraum EG



Raum neben Verkaufsraum EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



WC Dusche Herren OG

# Exposé - Galerie



WC Damen OG



Großraumbüro OG

# Exposé - Galerie



Großraumbüro OG



Fotostudio OG

# Exposé - Galerie



Fotostudio OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Archiv OG - Rampe



Archiv OG - Rampe

# Exposé - Galerie



Archiv OG - Rampe



Betriebsinhaberwohnung

# Exposé - Galerie



Betriebsinhaberwohnung



Grundstück hinter der Halle

# Exposé - Galerie



Grundstück hinter der Halle



Grundstück hinter der Halle

# Exposé - Galerie



Tiny Haus



Tiny Haus

# Exposé - Galerie



Tiny Haus Außen



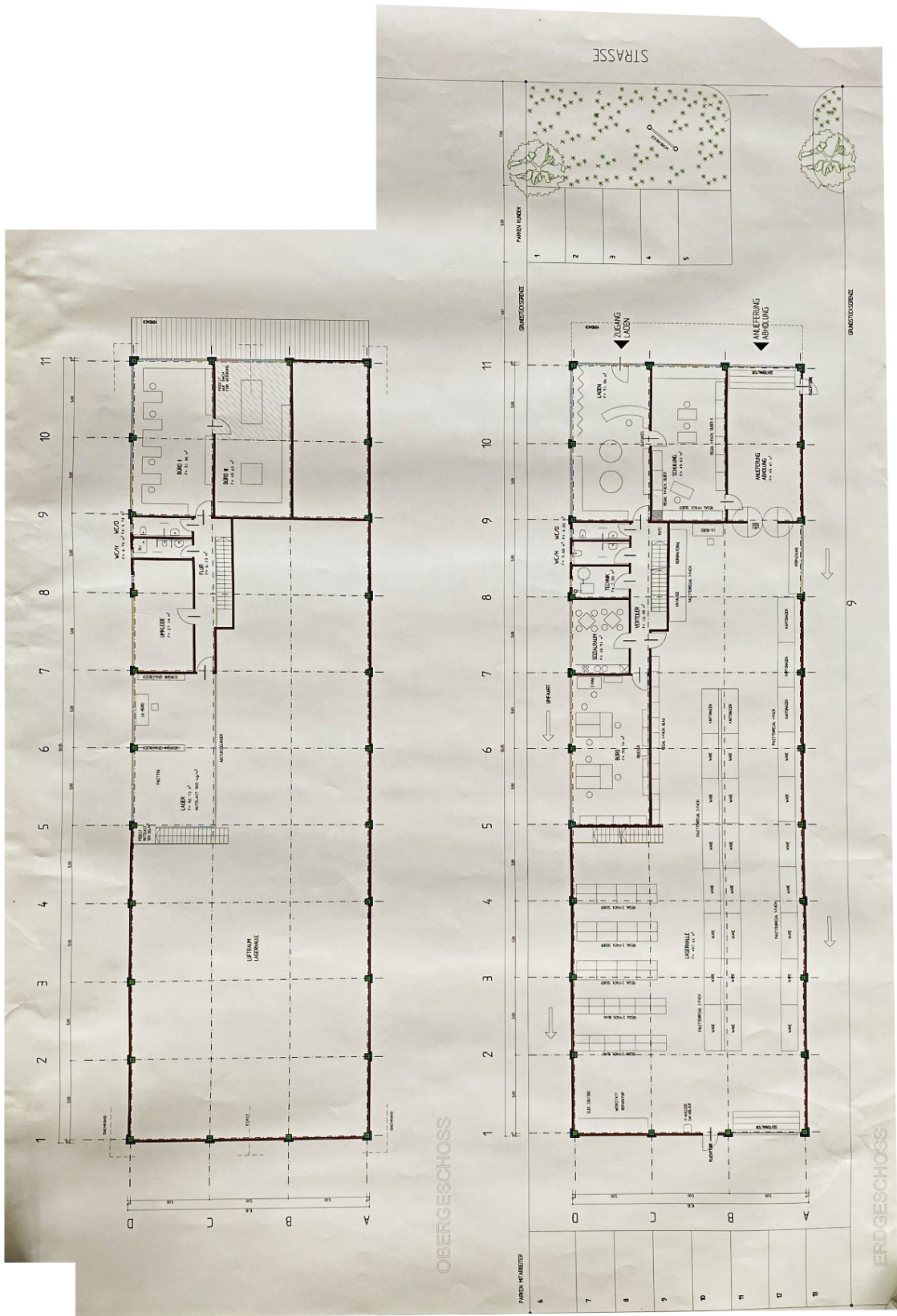
Tiny Haus Innen

# Exposé - Grundrisse



Vogelperspektive

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 11.04.2035

Registriernummer: BW-2025-005683136

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	44: Gebäude für Lagerung		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	79713 Bad Säckingen, Trottäcker 75		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2005		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2005		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	950 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: 0	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht <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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

**Dipl.-Ing. Architektur Christian Kuegler**

**Lößniger Straße 60B  
04275 Leipzig**



<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023



## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2025-005683136

3

## Endenergieverbrauch

### Endenergieverbrauch Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

29 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



- Warmwasser enthalten  
 Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser<sup>2</sup>

### Endenergieverbrauch Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

20,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom<sup>2</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2024	31.12.2024	Erdgas H	1,1	6999	625		6374	1.29	
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas H	1,1	19743	14875		4868	1.37	
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas H	1,1	32950	20750		12200	1.31	

weitere Einträge in Anlage

**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**

**69,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)**

**18,54 kg/(m<sup>2</sup>·a)**

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom
44: Gebäude für Lagerung	75	50	13
7: Bürogebäude	25	72	13

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023



## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: **BW-2025-005693136**

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**



5

## Erläuterungen

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

### Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

