

Exposé

Maisonette in Todtnau

4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung, mit Balkon in Todtnau



Objekt-Nr. OM-426279

Maisonette

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Lais

Meinrad-Thoma-Straße 4
79674 Todtnau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	101,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,20 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	372 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Maisonette Wohnung erstreckt sich über das Dachgeschoss mit Galeriegeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Zentrum von Todtnau. Der offene Wohn und Essbereich mit Galerie, die gemütliche Landhausküche sowie drei Schlafzimmer bieten ein vielseitig nutzbares Wohnkonzept. Ein Balkon mit Blick auf das Hasenhorn, zwei Bäder, ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz machen das Angebot ideal.

Ausstattung

Die Wohnung ist als Maisonette gestaltet und bietet einen offenen Wohn und Essbereich, der durch die Galerieebene ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Die Küche ist harmonisch integriert und mit einer Landhausküche ausgestattet. Drei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad im Dachgeschoss verfügt über Badewanne, sowie Dusche. Auf dem Galeriegeschoss befindet sich ein funktionales Badezimmer mit Dusche. Zwei zusätzliche Abstellräume sorgen für praktischen Stauraum. Der sonnige Balkon eröffnet einen Blick auf das Hasenhorn.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand. Eine Betonsanierung der Tiefgarage ist geplant, die aktuellen Kostenschätzungen liegen bei ca. 140.000 € für die Gesamtmaßnahme.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Todtnau im Landkreis Lörrach, einer naturnahen Schwarzwaldgemeinde mit guter infrastruktureller Anbindung. Die Nähe zur Bundesstraße sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Städte im Wiesental sowie der umliegenden Hochschwarzwald-Region. Der öffentliche Personennahverkehr ist über regionale Buslinien gewährleistet.

Die Wohnung liegt zentral, in einem gut erschlossenen Umfeld. In fußläufiger Entfernung befinden sich Restaurants, Bäckereien, Cafés, Supermärkte sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur des südlichen Schwarzwalds.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer Galeriegeschoss



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer Galeriegeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Galeriegeschoss



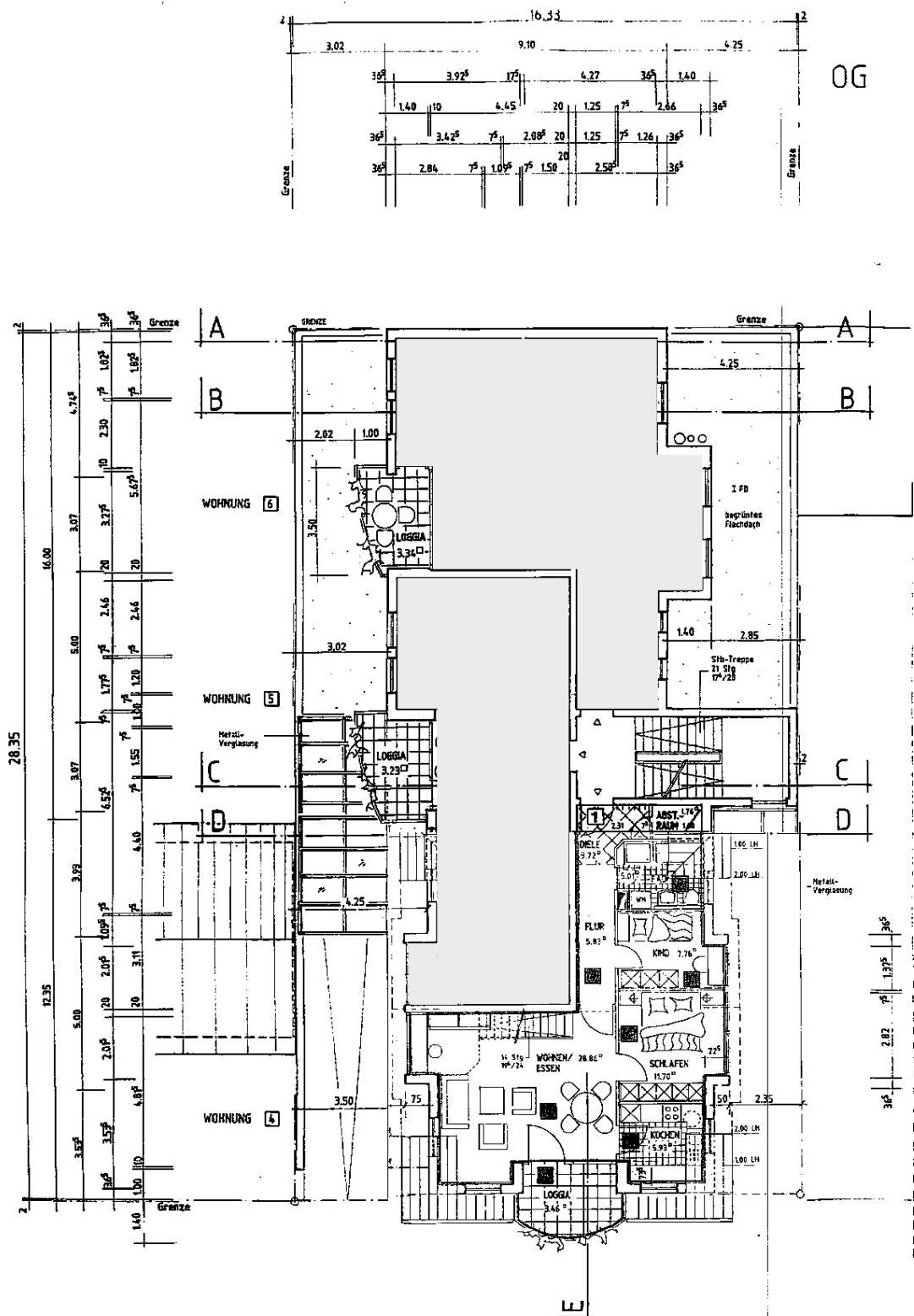
Schlafzimmer Galeriegeschoss

Exposé - Galerie

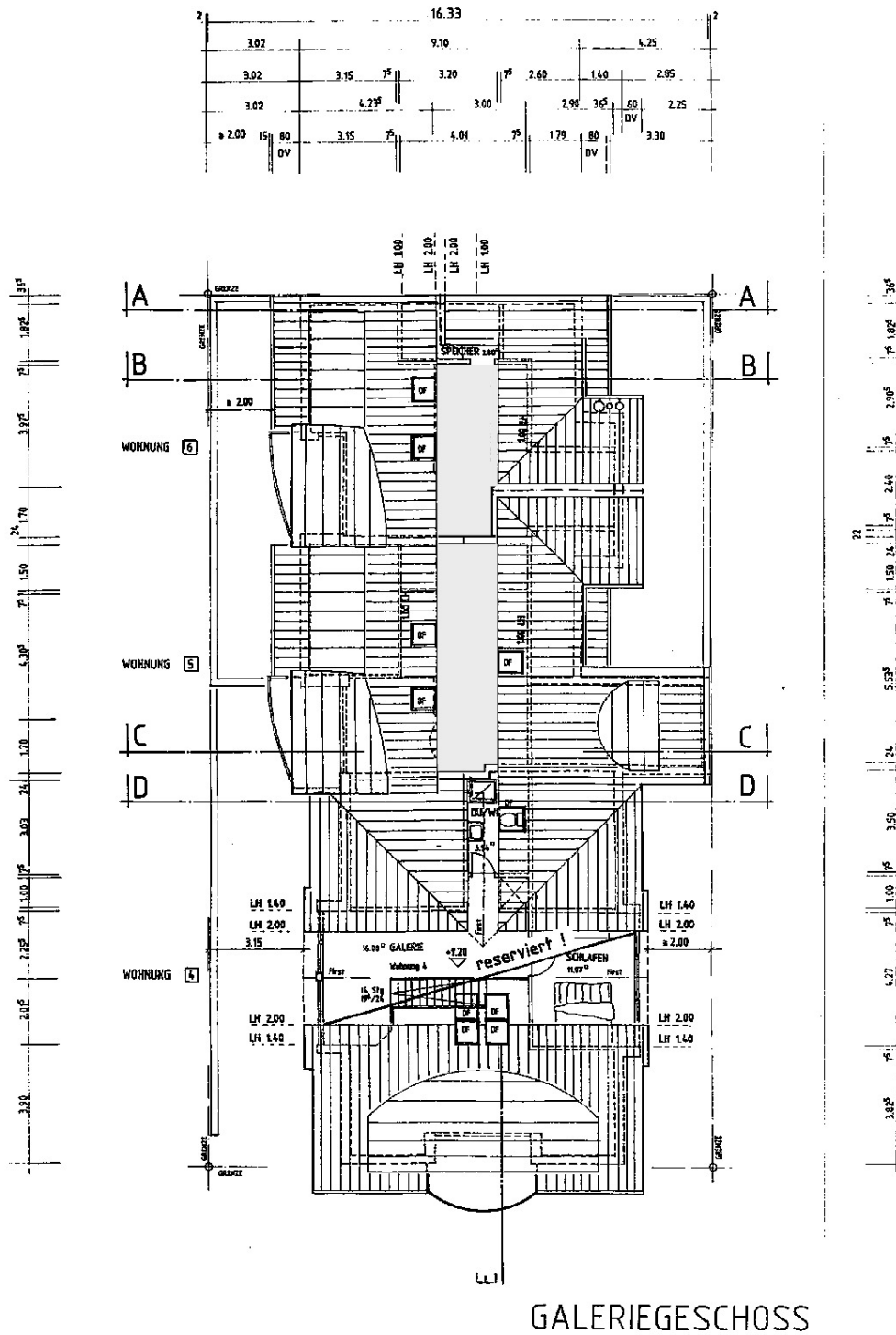


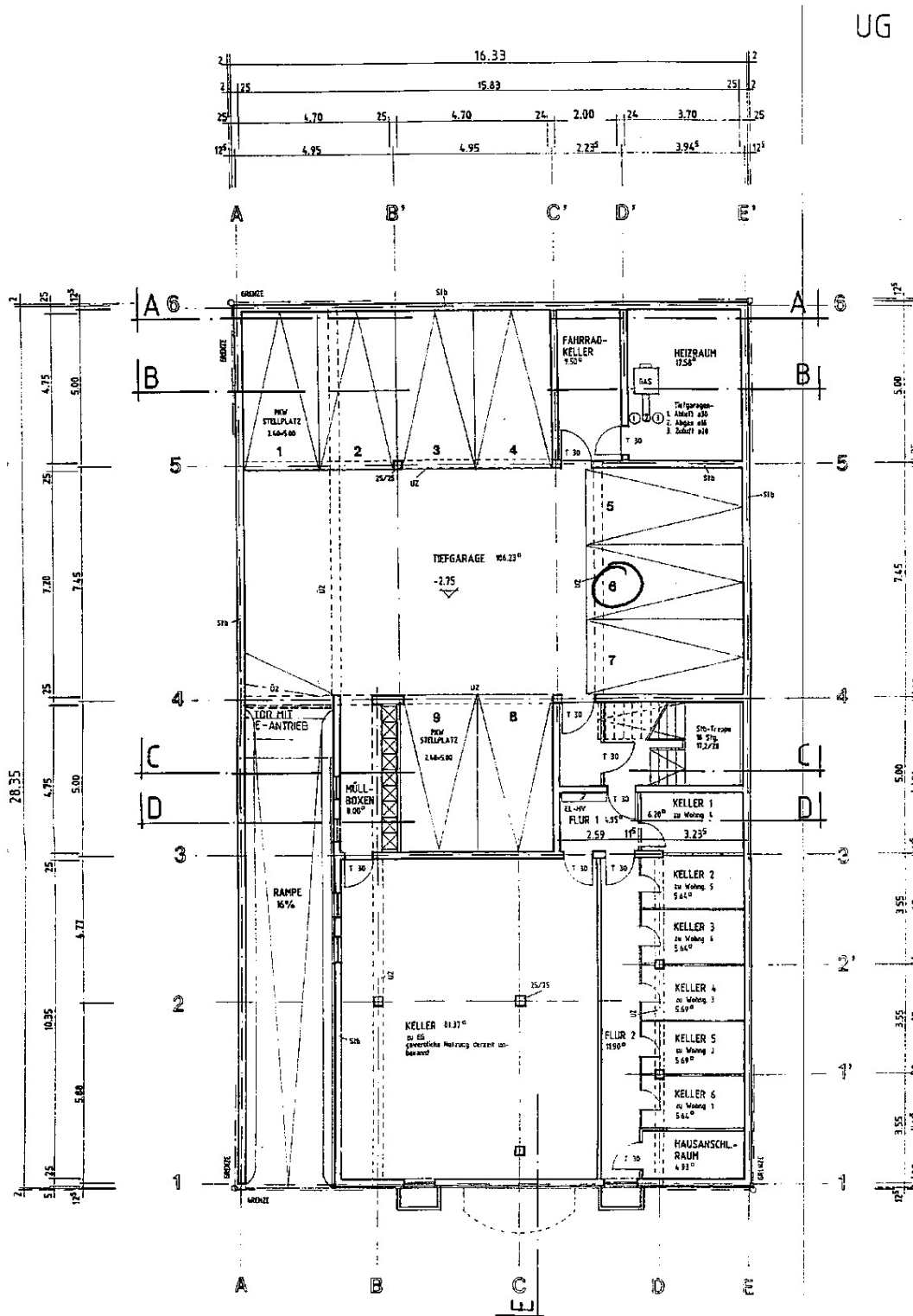
Abstellraum

Exposé - Grundrisse

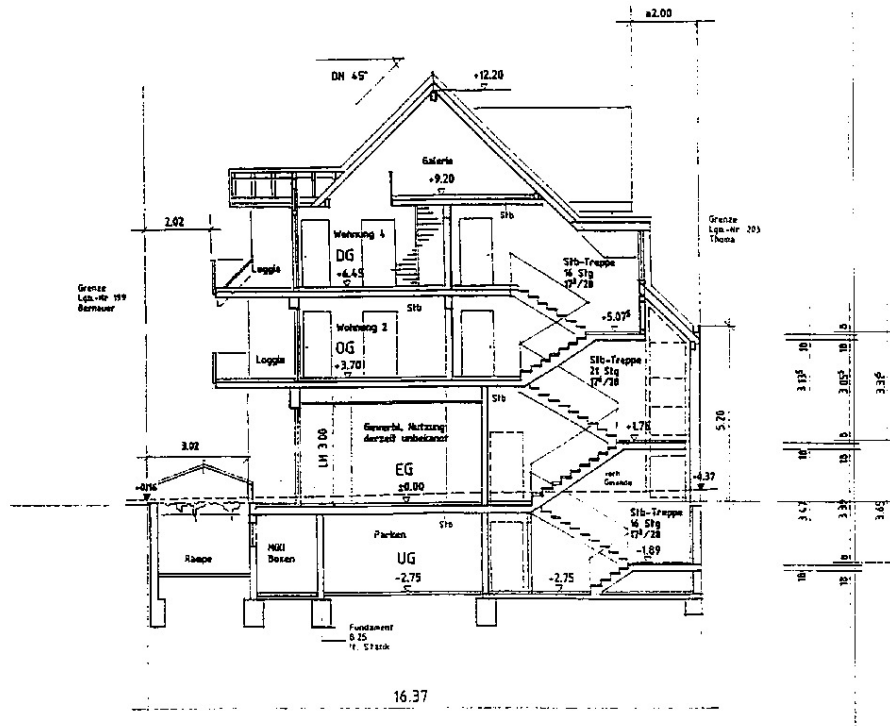


Exposé - Grundrisse

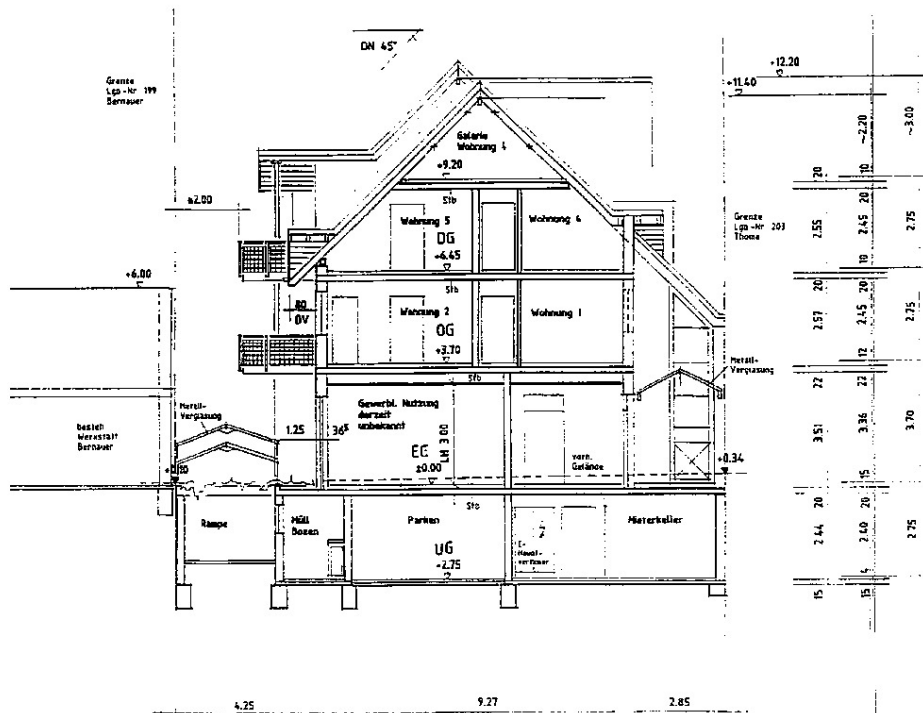




Exposé - Grundrisse



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D

Exposé - Anhänge

1. Kurzgutachten
2. Energieausweis
3. Verkaufsexposé

Auftraggeber:

Dirk Lais
Wiedlestraße 5
79677 Schönau

Auftragnehmer:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Strohmeier GmbH
Hauptstraße 16 | 79677 Wembach
Tel (07673) 88 83 12 | mobil 0172/1839719
Fax (07673) 88 83 13
info@hausbausachverständiger.com
www.hausbausachverständiger.com

Wembach, den 08.12.2025

Kurzgutachten-Nr.: W-2025-10-20 - 49

(Marktwertschätzung)

für die ETW NR.4 im DG im MFH "Meinrad-Thoma-Straße 4" in 79674 Todtnau.

Katasterbezeichnung:

Gemarkung: Todtnau
Amtsgericht Villingen-Schwenningen
Flurstücke: 202
Grundbuch Nr.: 1180
MEA: 13,56/100 Miteigentumsanteil am Grundstück
Sondereigentum an Whg. Nr.4 im DG, sowie Galerie
und Keller im UG und TG-Stellplatz Nr.6

Marktwert (unbelastet) zum Stichtag 08.12.2025

269.000,00 €

Ausfertigungs-Nr.: 1 von 2

Dieses Kurzgutachten besteht aus insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt,
davon eines für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung	3
Bodenwertermittlung	4-5
Erläuterungen zur Ermittlung der Grunddaten für die Sach- und Ertragswertermittlung	6
Ertragswertermittlung	7-8
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9
(unechte Vergleichswertermittlung)	9
Marktwertschätzung	10

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt:	Objektart und Anschrift
	ETW Nr.4 im DG Meinrad-Thoma-Straße 4 79674 Todtnau
Grundstücksfläche (gesamt):	466,00 m ²
MEA:	13,56/100
Wohnfläche (gesamt):	101,08 m ²
Nutzfläche KG (gesamt):	6,20 m ²
Wertermittlungsstichtag:	08.12.2025
Wert der Grundstücksfläche je m ² :	139 €
Bodenwert:	64.797,30 €
Ertragswert:	269.027,85 €
Wert der Wohnfläche je m ² :	2.661,26 €
Markttüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	12.243,12 €
Marktfaktor: Marktwert/Jahres-KM	21,97
Marktwert (unbelastet):	269.000,00 €

Bodenwertermittlung

Eine Aufteilung der Grundstücksflächen in Teilflächen/Grundstücksflächen erfolgt nicht.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstückes (Stadt Todtnau)
135,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen bzw. gem. BB-Plan

Beschreibung des Bewertungsbereiches

Wertermittlungsstichtag (WEST)	=	08.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	gemischte Baufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	gem. BB-Plan
Grundstücksfläche	=	466,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsbereiches

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	135,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	135,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					Erläuterung
Stichtag	Richtwertgrdstk.	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		E01
	01.01.2025	08.12.2025	1,03		
III. Anpassungen wegen Abweichungen bei wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	durchschnittliche Lage im Bewertungsgebiet	durchschnittliche Lage im Bewertungsgebiet	1,00		
lageangepasster abgabefreier BRW am WEST			=	139,05 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00		
Art der Nutzung	Wohngebiet/WA	Wohnen	1,00		
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	1,00		
Fläche [m ²]	nicht definiert	700 m ²	1,00		
Immission-en	durchschnittliche	keine	1,00		
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	139,05 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	139,05 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	139,05 €/m²		
Fläche	x	466,00 m ²		
abgabenfreier Bodenwert	=	64.797,30 €		
zzgl. Stellplatzflächen:	0 x 150,00 €/m ² =	0,00 €		
abgabenfreier Bodenwert (gesamt)	= rd.	64.797 €		

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag (WEST) insgesamt ca. **64.797 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

- E01: Konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes durch Marktbeobachtung
- E02: Anpassung auf Grund Abweichung des Bewertungsgrundstückes in besserer Wohnlage
- E03: Anpassung auf Grund unregelmäßigen Grundstückszuschnittes und damit verbunden eine aus sachverständiger Sicht geringere Grundstücksausnutzung.
- E04: Das zu bewertende Grundstück liegt in absolut ruhiger immisionsfreier Lage. Aus sachverständiger Sicht wird daher im Gutachten ein prozentualer Aufschlag vorgenommen.

Erläuterungen zur Ermittlung der Grunddaten für die Sach- und

Ertragswertermittlung

Das Gebäude wird aktuell von den Eigentümern zu Wohnzwecken vermietet.
Die zu bewertende ist aktuell nicht vermietet.

In Anlehnung an "Kleiber-Verkehrswertermittlung von Grundstücken, §6 ImmoWertV, Abb.41, Anlehnung an SachwertR, BelWertV und BewG", sowie vor allem gem. ImmoWertV und ImmoWertA werden folgende Festlegungen getroffen:

Das Gebäude wird gem. NHK-2010 in Standardstufe 3 eingestuft.

Nach "Kleiber-Verkehrswertermittlung von Grundstücken" ist für Gebäude mit Wohnnutzung eine Gesamtnutzungsdauer (GND) in der Standardstufe 3 von 60-80 Jahren anzusetzen, nach ImmoWertV 80 Jahre.

Nach "Kleiber-Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Anlage 3 Spanne d. Liegenschaftszinssätze" sind für freistehende MFH Liegenschaftszinssätze von 2,50 - 4,00 % und für ETW von 3,00-4,50 % und Bewirtschaftungskosten von 18 - 30 % anzusetzen.

Liegenschaftszinssätze wurden vom Gutachterausschuss Lörrach mit 1,50 bis 2,10% für Eigentumswohnungen im Jahresbericht 2023 im Wohnungsmarkt in Lörrach angegeben.

Sachverständig werden für das vorliegende Gebäude auf Grund der o. g. Besonderheiten des Gebäudes folgende Werte festgelegt:

Liegenschaftszinssatz	=	2,50%
Bewirtschaftungskosten	=	24,00%
GND:	80	Jahre
Baujahr:	1997	
Tatsächliches Alter	=	28 Jahre
Restnutzungsdauer	=	52 Jahre
Restnutzungsdauer	=	52 Jahre (keine besonderen Modernisierungen)

bei GND = 80 Jahre

Derzeitige IST-Kaltmiete:	0,00 € Dies entspricht einer KM von	0,00 € je m ²
Derzeitige SOLL-Kaltmiete:	1.010,00 € Dies entspricht einer KM von	9,99 € je m ²
	zzgl. 50 € für den TG-Platz	
MEA:	13,56/100	Wohnung Nr.4 im DG

Die Kaltmiete wurde auf Basis sachverständiger Recherche und Marktvergleich ermittelt.

Bei Wohnungsgrößen von 90 m² bis 120 m² ist von einer Spanne von 8,00 €/m² bis 10,50 €/m² auszugehen.

Auf Grund der DG-Lage ohne Aufzug ist hier aus sachverständiger Sicht unter Beachtung der Marktlage ein Abschlag auf die KM anzusetzen.

Sachverständig wird die erzielbare Kaltmiete mit 9,50 €/m² festgesetzt.

Für den TG-Platz wäre auch 60 € marktüblich zu erzielen.

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für die Stadt Todtnau nicht.

Ertragswertermittlung (ImmoWertV)

Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblicher erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück

Ermittlung der Netto-Kaltniete:

Netto-Kaltniete		9,50	€/m2	960,26 €
Vermietbare Wohnfläche		101,08	m2	
Stellplätze oder Garagen:	1 Stück	60,00	€/Einheit	60,00 €
Sonstiges:			€/Einheit	0,00 €

Monatliche erzielbare Einnahmen: = 1020,26 €

Jahresrohertrag = 12243,12 €

Bewirtschaftungskosten 24,00%

Nach § 19 ImmoWertV sind folgende Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen

- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Verwaltungskosten
- Nicht umlagefähige Betriebskosten

./. 2.938,35 €

Jahresreinertrag des Grundstücks = 9304,77 €

Bodenwertverzinsungsbetrag (eb-freier Bodenwert) ./. 219,66 €

Anteil des Ertrages, der nur durch den Boden erwirtschaftet wird.

(Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)

Bodenwert: anteilig über MEA 8.787 € €

Liegenschaftszinssatz: 2,50%

Reinertragsanteil der baulichen Anlage = 9.085,11 €

Barwertfaktor x 28,92

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Tatsächliches Alter: 28 Jahre

Restnutzungsdauer: 52 Jahre

Restnutzungsdauer: 52 Jahre (modifiziert)

Liegenschaftszinssatz: 2,50%

Ertragswert der baulichen Anlage = 262.741,33 €

Bodenwert + 8.786,51 €

Vorläufiger Ertragswert = 271.527,85 €

Übertrag: 271.527,85 €

Übertrag: 271.527,85 €

Marktanpassung

+/- €

Im Ertragswertverfahren wird in der Regel keine Marktanpassung vorgenommen, weil die Marktanpassung durch die Anwendung des Liegenschaftszinses erfolgt.

besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.3 ImmoWertV)

Werterhöhende oder -mindernde Einflüsse, die im Ertragswertverfahren bis zu diesem Punkt noch nicht berücksichtigt wurden, können hier durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel oder Bauschäden
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (over- u. underrented)

+/- €

Ertragswert = €

Verkehrswert d. Grundstücks auf Basis des Ertragswertverfahrens = €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kleinreparaturen	+/-	-2.500,00 €
	+/-	
Summe	=	-2.500,00 €

(unechte) Vergleichswertermittlung aus Marktbeobachtung

(aus Marktbeobachtung), Quelle: Angebote zum 08.12.2025 in Immoscout und Immowelt und aus Badischer Zeitung vom 06.12.2025)

Wohnung in	BJ	Besonderheiten	Anzahl Zimmer	Größe in m ²	Angebotspreis	Angebotspreis je m ²
Todtnau	2025	Neubau	3	85,80	360.000,00 €	4.195,80 €
Todtnau	1907	Denkmal-schutz	5	144,49	239.000,00 €	1.654,09 €
Aitern	1988	Maissonette	4,5	97,67	240.000,00 €	2.457,25 €
Gesamt/Durchschnitt:						2.055,67 €

Vergleichswertermittlung über Richtwert Marktbeobachtung: 2.400,00 €

Vom oben ermittelten "unechten" Vergleichswert auf Basis von Immobilienangeboten muss aus sachverständiger Sicht eine Spanne von 10-20% abgezogen werden, da es sich bei den Preisen nicht um beurkundete Kauf- sondern Angebotspreise handelt. Diese sind erfahrungsgemäß mit einer Verhandlungsspanne beaufschlagt.

Vergleichswert mit Korrekturfaktor 10-20 %: 2.160,00 €

(unechte) Vergleichswertermittlung aus Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Lörrach:

Quelle: (aus Marktbericht 2023 der Stadt Lörrach)

Wohnung in	BJ	Besonderheiten	Anzahl Zimmer	Größe in m ²	Angebotspreis	Angebotspreis je m ²
Lörrach	> 2004		1-4	74,00		3.412,00 €
Gesamt/Durchschnitt:						3.412,00 €

Vergleichswertermittlung über Richtwert Marktbereich Lörrach: 3.412,00 €

Abweichungskoeffizient +/-697 €/m²: -697,00 €

2.715,00 €

abgeleiteter Vergleichspreis aus dem Immobilienmarkt Lörrach: 284.432,20 €

Marktwertschätzung

Zusammenfassung

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert:	269.027,85 €
Vergleichswerte: aus aktuellen Angeboten	218.332,80 €
Vergleichswerte: aus Immomarkt Lörrach:	284.432,20 €

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Todtnau, sowie der errechneten Werte, wird der Marktwert des Wertermittlungsobjekts hauptsächlich orientiert am Ertragswert:

ETW Nr.4 im DG im MFH

Meinrad-Thoma-Str.4 in 79674 Todtnau

zum Wertermittlungstichtag 08.12.2025

sachverständig geschätzt auf

269.000,00 € (unbelastet)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Erstellt Wembach, den 08.12.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Edgar Strohmeier



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

EINGEGANGEN AM 20. FEB 2018

ista

BW-2018-001696044

Registriernummer ²⁾

1276876

15.02.2028

Gültig bis

Objektnummer

Ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Meinrad-Thoma-Straße 4 ; 79674 Todtnau

Adresse

Wohnen

Gebäudeteil

1997

Baujahr Gebäude ³⁾

1997

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

7

Anzahl Wohnungen

733,76 m²

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau

☐ Vermietung/Verkauf

☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

☒ 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

**ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig**

15.02.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

Ronny Thieme

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 11.11.2013



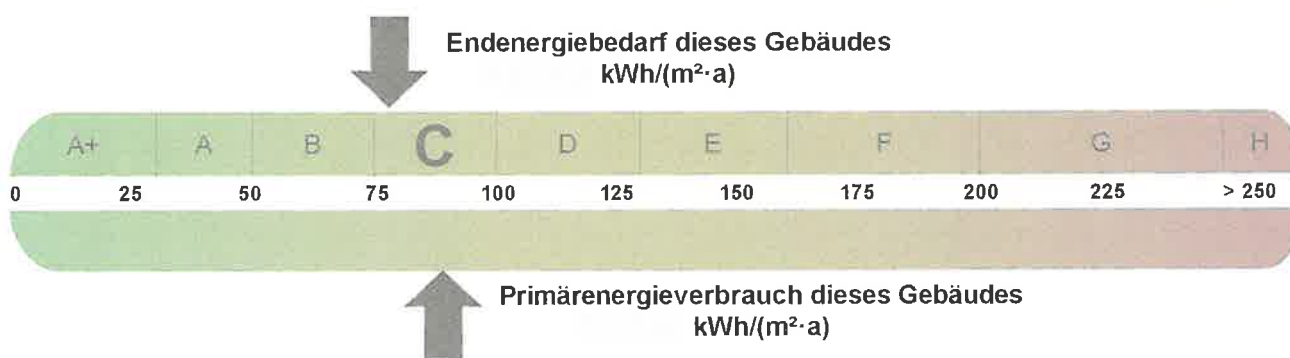
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BW-2018-001696044

Registriernummer ²⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

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.

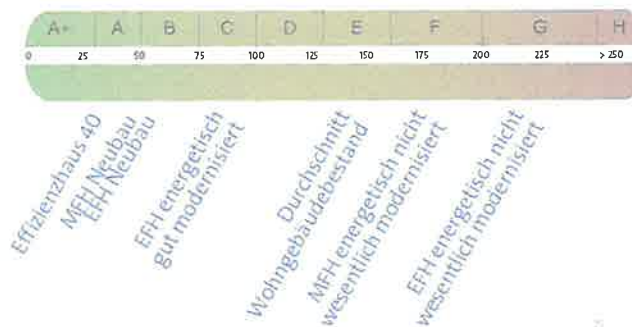
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ freiwillige Angabe

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

⁵⁾ nur bei Neubau

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

⁷⁾ EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

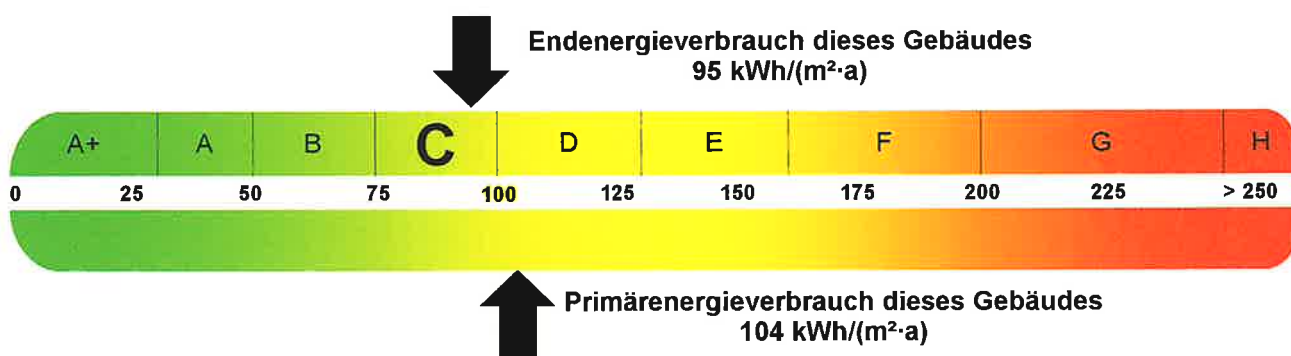
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-001696044

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

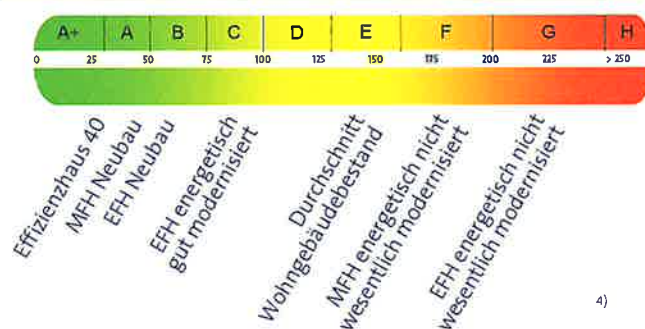
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

95 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	208.816	45.786	163.030	0,96

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft 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_N) 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 Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



BW-2018-001696044

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers

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
1	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1861373/E 000077/P 000600007/000812

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf 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 Wärmegevinne usw.) 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 auch die sogenannte „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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen 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, Lüftung und Warmwasseraufbereitung 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 und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

1. Objektübersicht

Objektart: Eigentumswohnung (Maisonette)

Adresse: Meinrad-Thoma-Straße 4, 79674 Todtnau

Wohnfläche: ca. 101 m²

Nutzfläche: 6,2 m²

Zimmer: 4,5

Etage: 2. OG und 3. OG

Baujahr: 1997

Kaufpreis: 275.000,00 EUR

Bezugsfrei ab: 01.03.2026



2. Kurzbeschreibung

Diese charmante Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Dachgeschoss mit Galeriegeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Zentrum von Todtnau. Der offene Wohn- und Essbereich mit Galerie, die gemütliche Landhausküche sowie drei Schlafzimmer bieten ein vielseitig nutzbares Wohnkonzept. Ein Balkon mit Blick auf das Hasenhorn, zwei Bäder, ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz machen das Angebot ideal.

3. Lage

Makrolage

Die Immobilie befindet sich in Todtnau im Landkreis Lörrach, einer naturnahen Schwarzwaldgemeinde mit guter infrastruktureller Anbindung. Die Nähe zur Bundesstraße sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Städte im Wiesental sowie der umliegenden Hochschwarzwald-Region. Der öffentliche Personennahverkehr ist über regionale Buslinien gewährleistet.

Mikrolage

Die Wohnung liegt zentral, in einem gut erschlossenen Umfeld. In fußläufiger Entfernung befinden sich Restaurants, Bäckereien, Cafés, Supermärkte sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur des südlichen Schwarzwalds.



4. Objektbeschreibung (Gebäude)

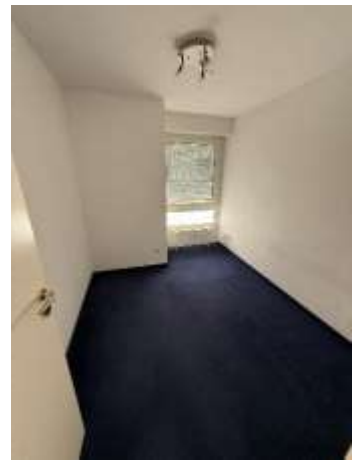
- Baujahr: 1997
 - Anzahl Wohneinheiten: 6
 - Geschosse: 5 (inkl. Galeriegeschoss)
 - Aufzug: nicht vorhanden
 - Bauweise: Massivbau
 - Zustand: Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand. Eine Betonsanierung der Tiefgarage ist geplant, die aktuellen Kostenschätzungen liegen bei ca. 140.000 € für die Gesamtmaßnahme.
 - Gemeinschaftseinrichtungen:
 - Treppenhaus
 - Tiefgarage
 - Müllraum und Fahrradkeller
-

5. Wohnungsbeschreibung

- Etage: Dachgeschoss mit Galeriegeschoss
- Wohnfläche: ca. 101 m²
- Zimmer: 4,5
- Balkon: vorhanden
- Ausrichtung: Ost / Süd / West
- Kellerraum: vorhanden
- Stellplatz: Tiefgarage

Grundrissbeschreibung:

Die Wohnung ist als Maisonette gestaltet und bietet einen offenen Wohn- und Essbereich, der durch die Galerieebene ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Die Küche ist harmonisch integriert und mit einer Landhausküche ausgestattet. Drei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad im Dachgeschoss verfügt über Badewanne, sowie Dusche. Auf dem Galeriegeschoss befindet sich ein funktionales Badezimmer mit Dusche. Zwei zusätzliche Abstellräume sorgen für praktischen Stauraum. Der sonnige Balkon eröffnet einen Blick auf das Hasenhorn.



6. Ausstattung

- Bodenbeläge: Vinyl, Teppich und Fliesen
 - Fenster: Kunststoff, 2-fach verglast
 - Badezimmer Dachgeschoss: Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
 - Badezimmer Galeriegeschoss: funktionales Badezimmer mit Dusche
 - Küche: Einbauküche im Landhausstil
-



7. Energieangaben (Pflichtangaben nach GEG)

- Art des Energieausweises: Verbrauch
 - Endenergiekennwert: 95 kWh/(m²*a)
 - Energieträger: Gas
 - Baujahr der Heizungsanlage: 1997
 - Energieeffizienzklasse: C
-

8. Wirtschaftliche Angaben

- Hausgeld: 372,60 € / Monat
 - davon umlagefähig: 326,40 €
 - davon nicht umlagefähig: 46,20 €
 - Instandhaltungsrücklage (WEG gesamt): 10.878,00 €
-

9. Rechtliche Angaben

- Grundbuch: Todtnau, Nr. 1.180, Wohnungseigentum Nr. 4
 - Teilungserklärung: vorhanden
 - Sondernutzungsrechte: Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 1
 - Beschlüsse der WEG mit Kostenrelevanz: Ja, Betonsanierung der Tiefgarage (Gesamtkosten ca. 140.000 €)
-

10. Anlagen

- Grundrisse und Schnitte
 - Kurzgutachten
 - Energieausweis
-

11. Sonstiges

- Übergabetermin: noch zu klären
- ohne Maklerprovision

Haftungsausschluss:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Ansprechpartner:

Dirk Lais
+49 7673 8889611
dirk.lais@gmx.de