

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Umkirch

### 2 Zimmer Wohnung in Umkirch



Objekt-Nr. OM-427487

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **391.000 €**

79224 Umkirch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |                   |                |
|---------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr       | 2016                 | Zustand           | gepflegt       |
| Etagen        | 3                    | Schlafzimmer      | 1              |
| Zimmer        | 2,00                 | Badezimmer        | 1              |
| Wohnfläche    | 65,00 m <sup>2</sup> | Etage             | Erdgeschoss    |
| Hausgeld mtl. | 257 €                | Tiefgaragenplätze | 2              |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung    | Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese barrierefreie 2-Zimmer Erdgeschosswohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Umkirch. Die Wohnung verfügt über einen eigenen kleinen Garten sowie direkten Zugang zu einem gemeinschaftlichen Garten und bietet somit eine angenehme Wohnatmosphäre im Freien. Ein Aufzug im Gebäude erleichtert den Zugang zu allen Etagen, und ein eigener Garagenstellplatz sorgt für bequemes Parken. Die Wohnung ist mit einer normalen Innenausstattung versehen und verfügt über eine ausgestattete Küche sowie ein Badezimmer. Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist derzeit fest vermietet und eignet sich somit auch hervorragend als Kapitalanlage.

## Ausstattung

Elektrische Rollläden, Glasfaser Internet, zwei sehr großzügige Tiefgaragenstellplätze (nebeneinanderliegend)

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Energieausweis wird erstellt und spätestens bei Besichtigung nachgereicht.

## Lage

Umkirch, gelegen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzten und Apotheken. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch lokale Buslinien gegeben, die eine Verbindung in die umliegenden Städte und Gemeinden, einschließlich Freiburg, ermöglichen. Die Nähe zu Naherholungsgebieten und die familienfreundliche Umgebung machen Umkirch zu einem attraktiven Wohnort.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. Januar 2016

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2016-000801151  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

**Energiebedarf**
**CO<sub>2</sub>-Emissionen** <sup>3</sup>
14 kg/(m<sup>2</sup>·a)

**↓**

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
57,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

|    |    |          |    |     |     |     |     |     |     |      |
|----|----|----------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| A+ | A  | <b>B</b> | C  | D   | E   | F   | G   | H   |     |      |
| 0  | 25 | 50       | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250 |

**↑**

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
45,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert 45,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 67,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>r</sub>:

Ist-Wert 0,33 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Für Energiebedarfberechnungen verwendete 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]

57,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zum EEWärmeG 5**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

|      |                 |
|------|-----------------|
| Art: | Deckungsanteil: |
|      | 0 %             |
|      | 0 %             |
|      | 0 %             |

**Vergleichswerte Endenergie**

|    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |      |
|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| A+ | A  | B  | C  | D   | E   | F   | G   | H   |     |      |
| 0  | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250 |

Effizienzklasse: B  
SfH Nachbau  
ETI Nachbau  
EFU Nachbau  
Durchschnittsneubau  
Sommerlicher Wärmeschutz:  
ETI Nachbau  
Wohnfläche des Gebäudes:

**Ersatzmaßnahmen** <sup>6</sup>

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 Anforderungen der EnEV sind eingehalten.

In die Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 15 % verschärften Anforderungen der EnEV sind eingehalten.

7

**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 Werte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

3 bis 5 Sätze 1 und Seite 4 des Energieausweises  
3 bis 5 Sätze 2 und Seite 4 des Energieausweises  
3 bis 5 Sätze 3 und Seite 4 des Energieausweises