

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bad-Dürkheim / Sunthausen **attraktives Mehrfamilienhaus 6-Familienhaus**



Objekt-Nr. OM-438888

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.395.000 €**

Ansprechpartner:
Günther Obeth

Tuninger Straße 36
78073 Bad-Dürkheim / Sunthausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.764,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	6
Zimmer	20,00	Garagen	9
Wohnfläche	576,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	132,00 m²	Stellplätze	7
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Gebäude ist in einer soliden Massivbauweise mit Gasbetonsteinen und Betondecken hergestellt, das ehemalige Firmen und Bürogebäude wurde 2013 umfassend Grundsaniert und zum 6-Familienhaus umgebaut. Die auf dem Grundstück befindlichen Fertiggaragen wurden 2013 Neu erbaut. Die Wohnungen im EG sind Barrierefrei umgebaut.

Ausstattung

Die Wohnungen sind bei 3 Einheiten mit einer Einbauküche ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnungen im Mehrfamilienhaus sind aufgeteilt, dazu gibt es eine Abgeschlossenheitsbescheinigung incl. Aufteilungspläne.

Lage

Die Objektadresse liegt im Ortsteil Sunthausen innerhalb des geschlossenen Siedlungsgefüges entlang der Tuninger Straße in ruhiger Ortsrandlage. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartengrundstücken sowie einzelnen landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt. Der Ortskern Sunthausen ist innerhalb weniger Minuten erreichbar; dort befinden sich kirchliche Einrichtungen, Vereinsangebote und die nächstgelegenen Bushaltestellen mit Verbindungen nach Bad Dürkheim, Donaueschingen und Villingen-Schwenningen. Die Zufahrt erfolgt über die Ortsstraße mit Anschluss an die nächstgelegene Kreis-/Landesstraße; dadurch bestehen kurze Fahrzeiten zu den Bundesstraßen B27/B31 und weiter zur A81. Der Kernort Bad Dürkheim mit zentralen Versorgungsangeboten (Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Kur- und Reha-Einrichtungen, Verwaltung) ist in kurzer Pkw-Distanz erreichbar. Nächstgelegene Bahnhöfe sind Donaueschingen und Villingen; diese bieten Regional- und Fernanschlüsse in Richtung Schwarzwald, Bodensee, Stuttgart und Freiburg. Für den Alltagsbedarf bestehen im Kernort dichte Versorgungsstrukturen; für weiterführende Schulen und spezialisierte Gesundheitsleistungen wird auf Donaueschingen und Villingen-Schwenningen zurückgegriffen. Die Freiraumsituation ist durch angrenzende Feldfluren und Wege geprägt; dies ermöglicht eine direkte fußläufige Anbindung an Naherholungsflächen. Die Lärmbelastung ist in der Regel gering und primär durch ortstypischen Anliegerverkehr bestimmt; gewerbliche Emittenten sind in der unmittelbaren Umgebung nicht präsent. Die topographischen und klimatischen Rahmenbedingungen der Baar (kühlere Hochlagen, erhöhte Winterdienstanforderungen) sind bei Bauunterhaltung und Erschließung zu berücksichtigen. Medienererschließungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) sind ortsüblich vorhanden; die Breitbandversorgung entspricht dem regionalen Standard und wird sukzessive ausgebaut.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



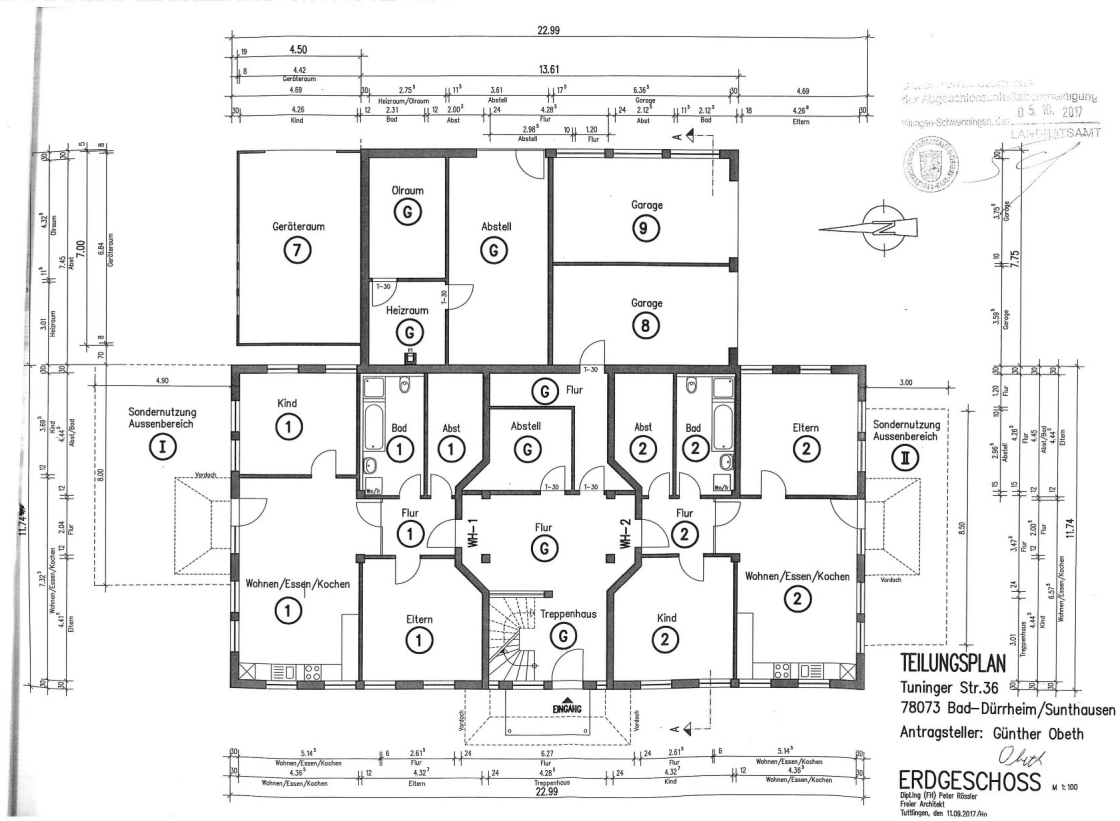
Exposé - Galerie



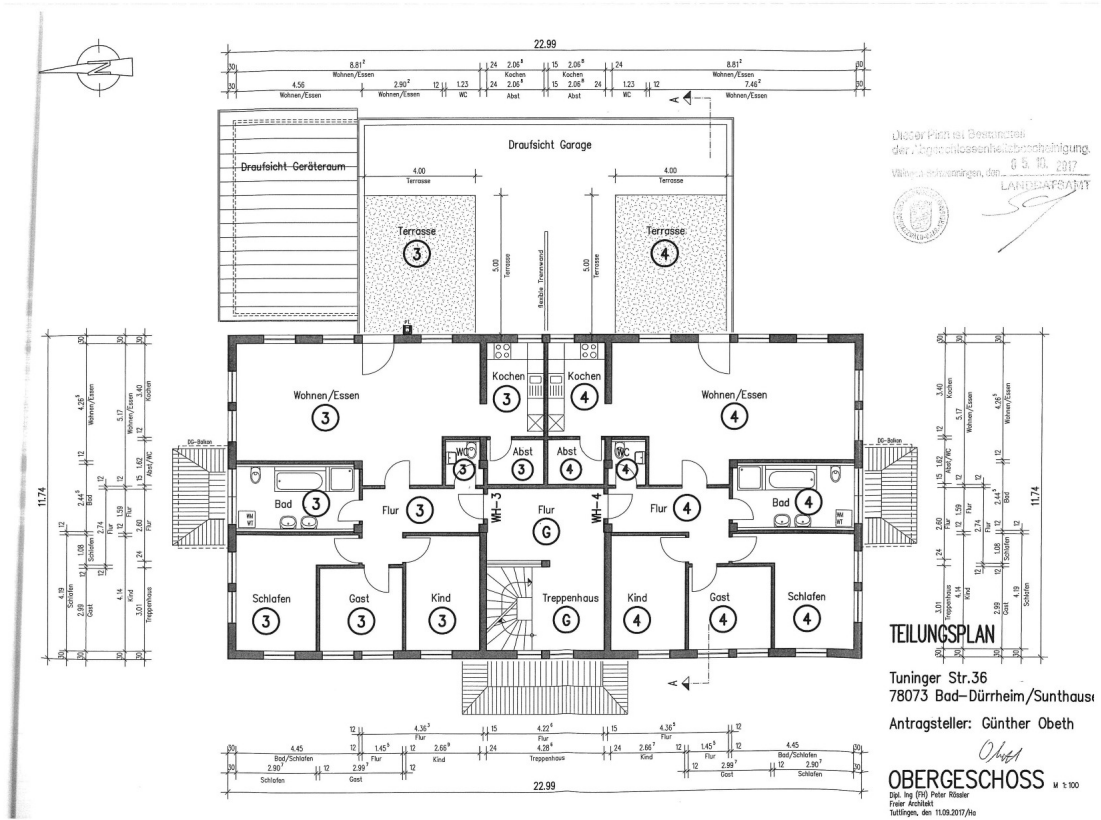
Exposé - Galerie



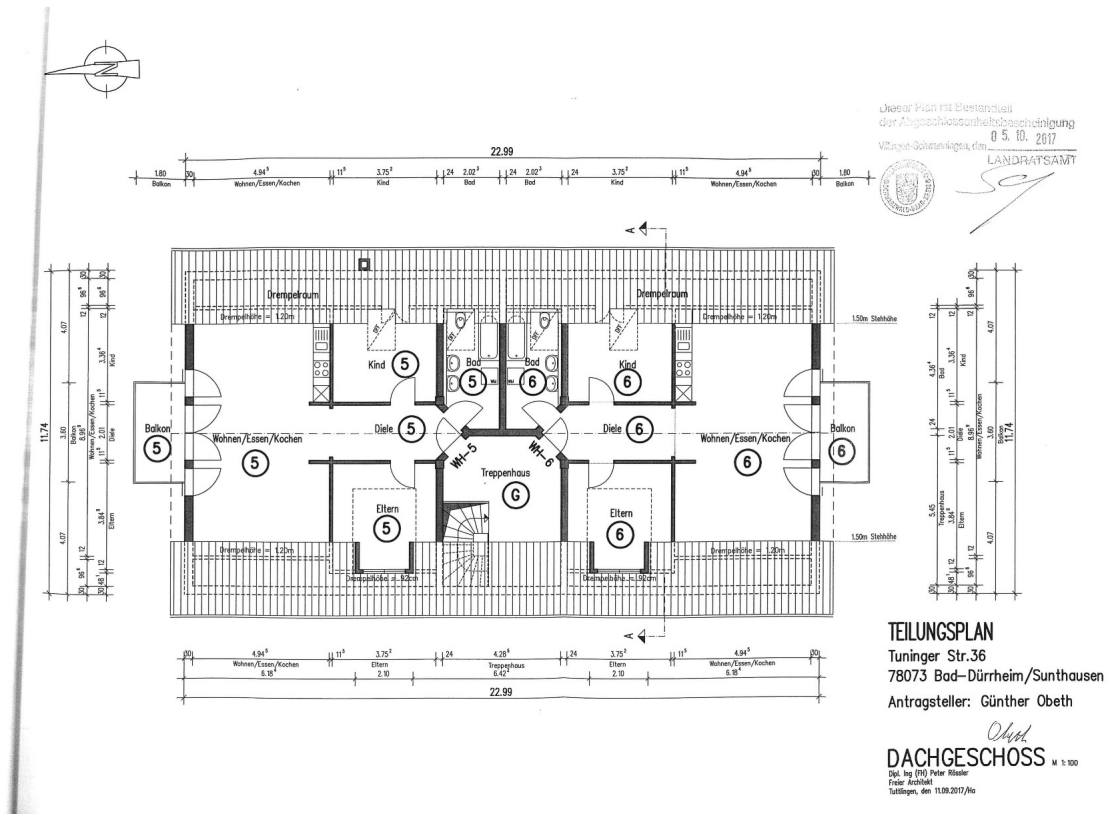
Exposé - Grundrisse



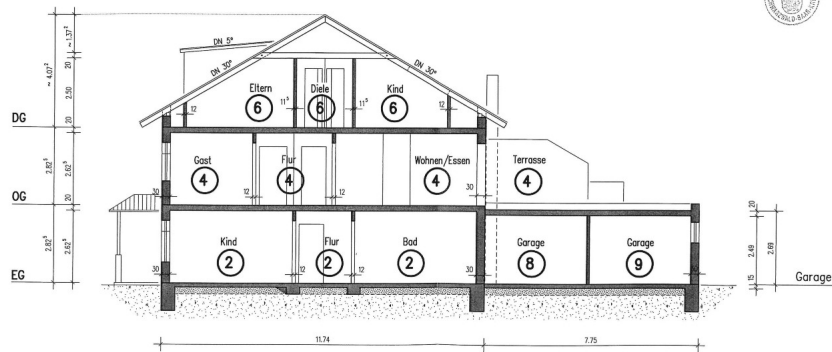
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Dieser Plan ist Bestandteil
der Abgeschlossenheitsbescheinigung
03.10.2017
Vollzug: Genehmigen, den



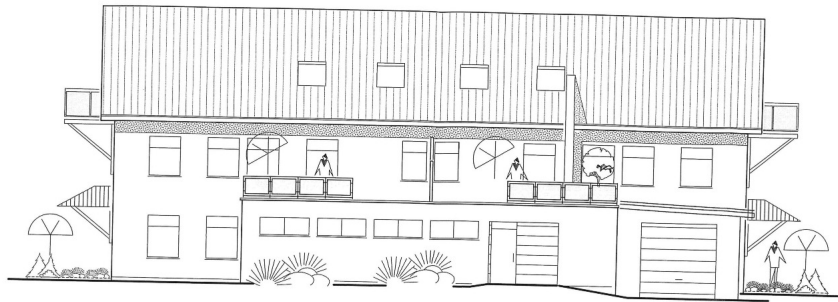
LANDRATSAMT

TEILUNGSPLAN
Tüniger Str.36
78073 Bad-Dür rheim/Sunthausen
Antragsteller: Günther Obeth

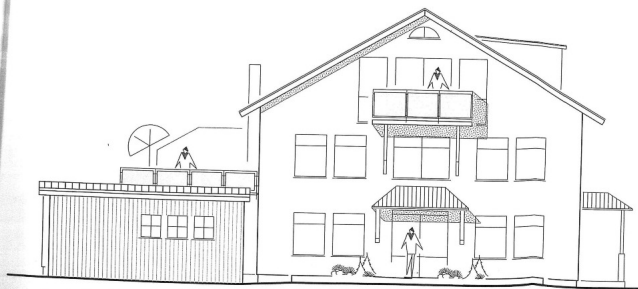
Obeth

SCHNITT A-A M 1:100
Dipl.-Ing. (FH) Peter Böcker
Freier Architekt
Tübingen, den 11.09.2017/ho

Exposé - Grundrisse



Ost-Ansicht



Nord-Ansicht

Zusatz: Nicht für Musterzonen
der Abrechnungsstellenbescheinigung
3. 10. 2017



LANDRATSAMT

SG

TEILUNGSPLAN

Tüniger Str.36
78073 Bad-Dürrenheim/Sunthausen

Antragsteller: Günther Obeth

Obeth

ANSICHT NORDEN UND OSTEN

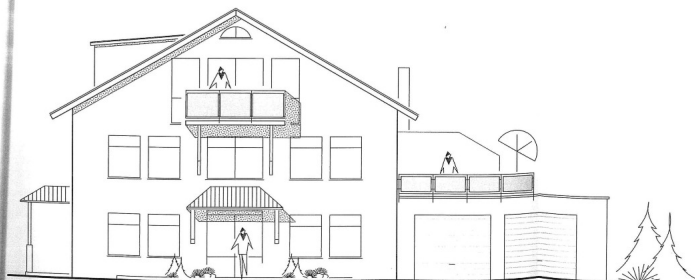
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rösler
Tuttlingen, den 11.09.2017/hs

M 1:10

Exposé - Grundrisse



West-Ansicht



Süd-Ansicht

Notariell beglaubigte
Karteikarte der Grundbesitzbescheinigung
05.10.2017
Vollstreckungsamt, Landratsamt
Landratsamt

TEILUNGSPLAN

Tuninger Str.36
78073 Bad-Dürrenheim/Sunthausen

Antragsteller: Günther Obeth

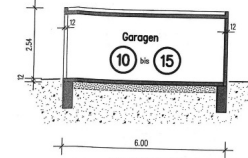
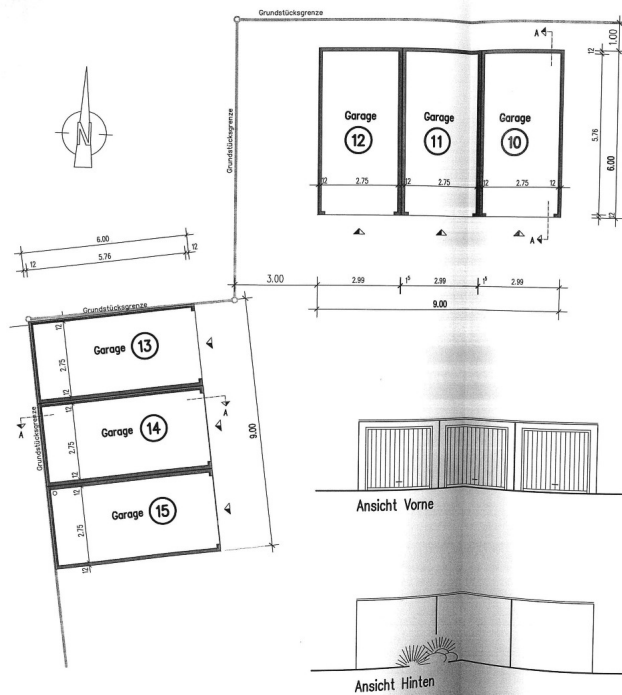
Obeth

ANSICHT WESTEN UND SÜD

Upl. Ing. (FH) Peter Hinder
Freier Architekt
Tutzingen, den 11.09.2017/ha

Exposé - Grundrisse

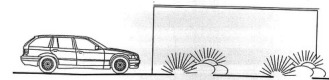
EG-Grundriss



Schnitt A-A
Der Plan ist Bestandteil
der Abgeschlossenheitsbescheinigung
05.10.2017
/Hilken-Schwenningen, den...



LANDRATSAMT



Ansicht Seite



Ansicht Vorne



Ansicht Hinten

TEILUNGSPLAN

Reihengaragen
Tüniger Str.36
78073 Bad Dürrenheim/Sunthausen

Antragsteller: Günther Obeth

Obeth
Grundriss, Schnitt u. Ansichten
Dipl.-Ing. (FH) Peter Kötter
Freier Architekt
Tutzingen, den 11.09.2017/Ho

M 1:100

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 26.04.2035

Registriernummer: BW-2025-005706402

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Tuninger Straße 36, 78609 Tuningen		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1988, im Jahr 2013 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2013		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	691 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

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 dem GEG, 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

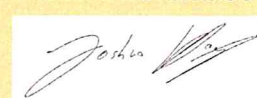
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Joshua Haag Umwelt- und Energieberatung
Joshua Haag,
Am Mettenberg 3
78194 Immendingen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 26.04.2025

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Registriernummer:

2

kg CO₂-Äquivalent/(m².a)

Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² Mehrfachnennungen möglich

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

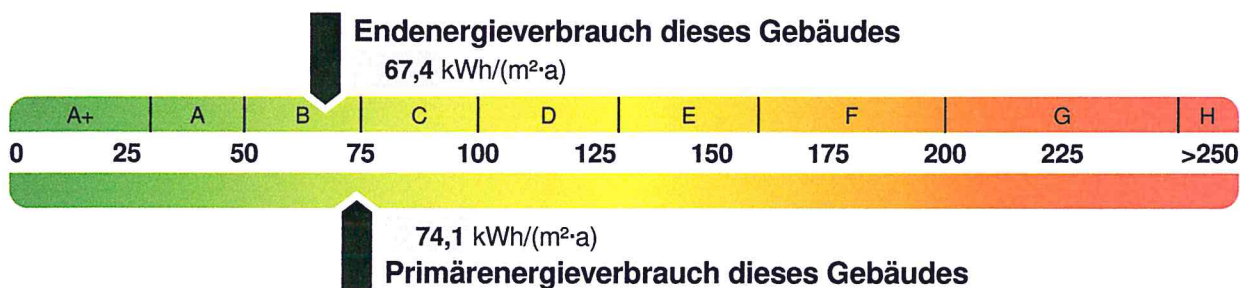
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-005706402

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



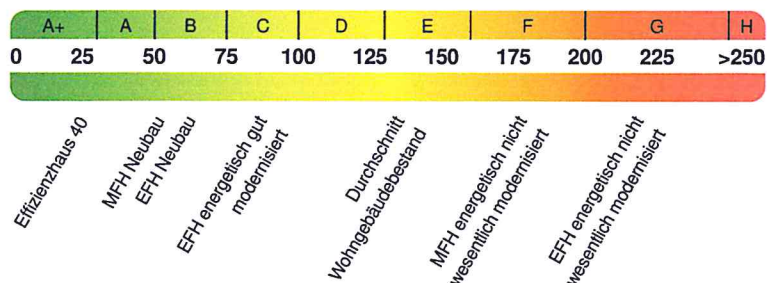
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

67,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Heizöl EL	1,100	54.160	18.432	35.728	0,99
01.01.2023	31.12.2023	Heizöl EL	1,100	48.660	18.432	30.228	0,99
01.01.2024	31.12.2024	Heizöl EL	1,100	38.280	18.432	19.848	0,97

Vergleichswerte Endenergie ²



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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2025-005706402

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 Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ 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:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energie-ausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude 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 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 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 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

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.

Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 Warmwasserbereitung 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 der 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 zu erneuerbaren Energien zur Erfüllung der 65%-EE-

Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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 ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren 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 GEG 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.