

# Exposé

## Wohnung in Kandern

**Hochwertige helle Dreizimmerwohnung, Balkon, EBK, Aufzug, 2 x TG, zentral, ruhige Lage**



Objekt-Nr. OM-454369

### Wohnung

Vermietung: **1.480 € + NK**

79400 Kandern  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	320 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	160 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.920 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im ökologisch ausgerichteten Projekt Gartenstadt in Kandern liegt diese lichtdurchflutete 3 - Zimmer - Wohnung (90m<sup>2</sup>+ 31 m<sup>2</sup> Balkon), welche zum 04.Juli 2026 oder zum 01. August 2026 bezogen werden kann. Bodentiefe Fenster bieten eine schöne Aussicht auf Wald und Umgebung aus der ersten Etage.

Ein modernes Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchenbereich sowie zwei separate Zimmer zur Nutzung für Schlafen, Büro o.ä. werden ergänzt durch ein geräumiges Badezimmer mit bodenebener Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC. Der Flur ist großzügig bemessen mit einer großen Nische zur freien Gestaltung, z.B. Büro, Garderobe, Wandschrank. Das Objekt ist weitestgehend barrierefrei und bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Ein komplett umlaufender Balkon ermöglicht Licht und Luft an drei Hausseiten und misst insgesamt etwa 31 m<sup>2</sup>.

Die Innenausstattung ist gehoben, die Einbauküche hochwertig. Sie hat einen großen, begehbaren Vorratsschrank im Eck und kann noch mit einem freistehenden Kühlgerät ergänzt werden. Sämtliche Wohnräume und die Nische im Flur verfügen über EDV-Anschlussdosen. Zur Verfügung stehen außerdem zwei Stellplätze in der Tiefgarage mit Steckdose und ein etwa 9 m<sup>2</sup> großer Kellerraum. Gemeinschaftlich genutzt wird ein Fahrradhaus und ein Freispielgelände mit Sitzbänken im Gartenbereich sowie ein Gemeinschaftskeller mit Abstellmöglichkeit für Kinderwagen, Rollstuhl u.ä.. Der Komplex Gartenstadt mit 5 Wohnhäusern ist oberirdisch nahezu autofrei, jedoch über die Tiefgarage mit Aufzügen gut erschlossen.

## Ausstattung

Zwei TG-Stellplätze, hochwertige Einbauküche, elektrische Rollläden, 3-fach verglaste Fenster, Fliegengitter, Fußbodenheizung, Vinylboden in Optik Eiche, außer in Bad und WC, Glasfaseranschluss und 4 EDV-Dosen, Aufzug, Sprechanlage, Mitbenutzung Fahrradhaus und Spielplatzfläche, gemeinschaftlicher Rollstuhl- und Kinderwagenabstellraum im Keller

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

KFW-Effizienzhaus 55, Außenwände mit Porotonsteinen, die mit Perlit gefüllt sind, erfüllen höchste Wärme- und Schallschutzanforderungen, Blockheizkraftwerk, in der Kaltmiete ist die Einbauküche inkludiert! Die beiden TG-Stellplätze werden mit je 80,- € berechnet.

Es besteht die Möglichkeit ein Kühl-, Gefriergerät und die Fritz Box von den Vormietern günstig zu erwerben.

Der Mietbeginn kann zum 01.08.2026 oder bereits zum 04.07. 2026 erfolgen!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in der Töpferstadt Kandern im Südschwarzwald, am Rande der Vorbergzone.

Der Busbahnhof ist in unmittelbarer Nähe. Optimal für Pendler nach Lörrach/Weil/Basel, aber auch gut gelegen, um in Richtung Müllheim/Neuenburg/Freiburg zu pendeln. Der Landkreis arbeitet intensiv daran, das ÖPNV Angebot zu verbessern. Es gibt u.a. die Regiobuslinie 54 von Kandern nach Lörrach/Brombach und Direktverbindungen zum Claraplatz nach Basel.

Kandern verfügt über eine weitgehend komplette Infrastruktur mit zahlreichen Ärzten, Apotheken, Ergotherapiepraxen, Kino, Bibliothek, Museum, Restaurants, Tanzschule sowie vielfältigen Geschäften und Gewerbetreibenden. Zum nahegelegenen Hieber - Supermarkt hat die Eigentümergemeinschaft eine private Brücke über die idyllische Kander gebaut.

Kindergärten, Grundschule und Gemeinschaftsschule sind fußläufig erreichbar. Es gibt ein reges Vereinsleben, verschiedene Religionsgemeinschaften vor Ort und diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten. Die Wolfsschlucht und der Walderlebnispfad sind als besondere Naherholungsgebiete zu Fuß gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Blick vom Hauptbalkon



Küche mit Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



bodenebene Dusche



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Blick aus Zimmer 2



Gäste-WC



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Möblierungsbeispiel Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche

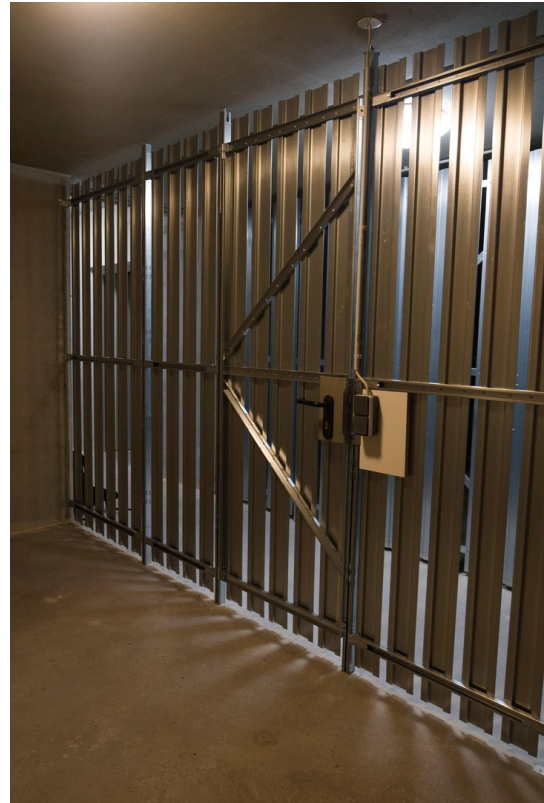


Hauptbalkon

# Exposé - Galerie



Hauptbalkon



9m² Keller



TG-Stellplatz № 31

# Exposé - Galerie



TG-Stellplatz № 34

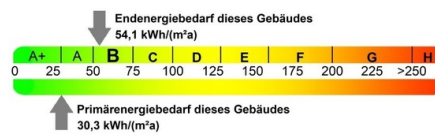
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer BW-2023-004554700 **2**

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert 30,3 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 43,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieeffizienzkategorie des Gebäudes HT  
Ist-Wert 0,260 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,517 W/(m<sup>2</sup>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 § 31 GEG ("Modelgebäudeverfahren")  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

54,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

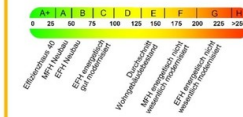
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Fernwärme-kälte	100,0 %	100,0 %
Summe:	100,0 %	100,0 %

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

# Exposé - Galerie



Blick zur Gartenstadt



Blick zum Haus

# Exposé - Galerie



Treppe zur Kander

# Exposé - Grundrisse

