

# Exposé

## Wohnung in Konstanz

### Helle 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, TG-Stellplatz und Süd-West-Ausrichtung



Objekt-Nr. OM-460435

#### Wohnung

Verkauf: **305.000 €**

Mannheimer Straße 5  
78467 Konstanz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit nur 6 Parteien. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine sonnige Süd-West-Ausrichtung.

Highlight sind die zwei Balkone, die sowohl morgens als auch abends Sonne bieten und einen freien Blick ins Grüne ermöglichen.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zum Objekt.

Baujahr 1995, beheizt über Erdgas (Energieverbrauchsausweis: 128 kWh/m<sup>2</sup>·a, Effizienzklasse D, gültig bis 02.05.2028). Die WEG umfasst insgesamt 18 Parteien, aufgeteilt auf drei Häuser.

Die Wohnung ist seit dem 26.07.2024 vermietet (Kaltmiete 1.035 €/Monat) und eignet sich damit unmittelbar als Kapitalanlage.

Eigennutzung ist möglich: Das Mietverhältnis kann unter Vorbehalt des Eigenbedarfs mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden.

Ausstattung im Überblick

3 Zimmer auf ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Zwei Balkone mit Süd-West-Ausrichtung

Sehr helle, lichtdurchflutete Räume

Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC

Tiefgaragenstellplatz

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 6 Parteien

2. Obergeschoss (kein Aufzug)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Konstanzer Stadtteil Wollmatingen – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Bus- und Bahnverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der nahegelegene Seerhein sowie umliegende Grün- und Erholungsflächen erhöhen den Wohn- und Freizeitwert erheblich. Die Innenstadt von Konstanz, der Bodensee und die Schweizer Grenze sind in wenigen Minuten erreichbar – eine Lage, die Stadtnähe und Naherholung optimal verbindet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ansicht Haus/Balkon

# Exposé - Galerie



Ansicht Balkon



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur mit Blick ins Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

**tecnem**

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer<sup>1)</sup> **BW-2018-001853145**

3

---

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
128 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
141 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 128 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energeträger <sup>2)</sup>	Primär-Energie-Faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.15	31.12.15	Erdgas L	1,10	176.365	45.864	130.501	1,08
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	162.872	49.975	112.897	1,04
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	158.250	48.819	109.430	1,03

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3)</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskenwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 20 % 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<sub>n</sub>) 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 Lernstandardkategorie, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh. 4) 0 kWh/Quadratmeter, 0 kWh/Quadratmeter.

AF-Nr.: 2010000276254 EA-Nr.: 0063024920105180001109825

3/5

## Energieausweis

**tecnem**

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Gültig bis: 02.05.2028 Registriernummer<sup>1)</sup> **BW-2018-001853145**

1

---

**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Mannheimer Str. 5,7,9, Block B.A.C 78467 Konstanz	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>2)</sup>	1995	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4)</sup>	1995	
Anzahl Wohnungen	22	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1340,51 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 16 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5)</sup>	Erdgas L	
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	

---

**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  
Ma&M Oliver Rausch  
Gebäudeenergieberater  
c/o Tecnem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

02.05.2018  
Datum Unterschrift des Ausstellers

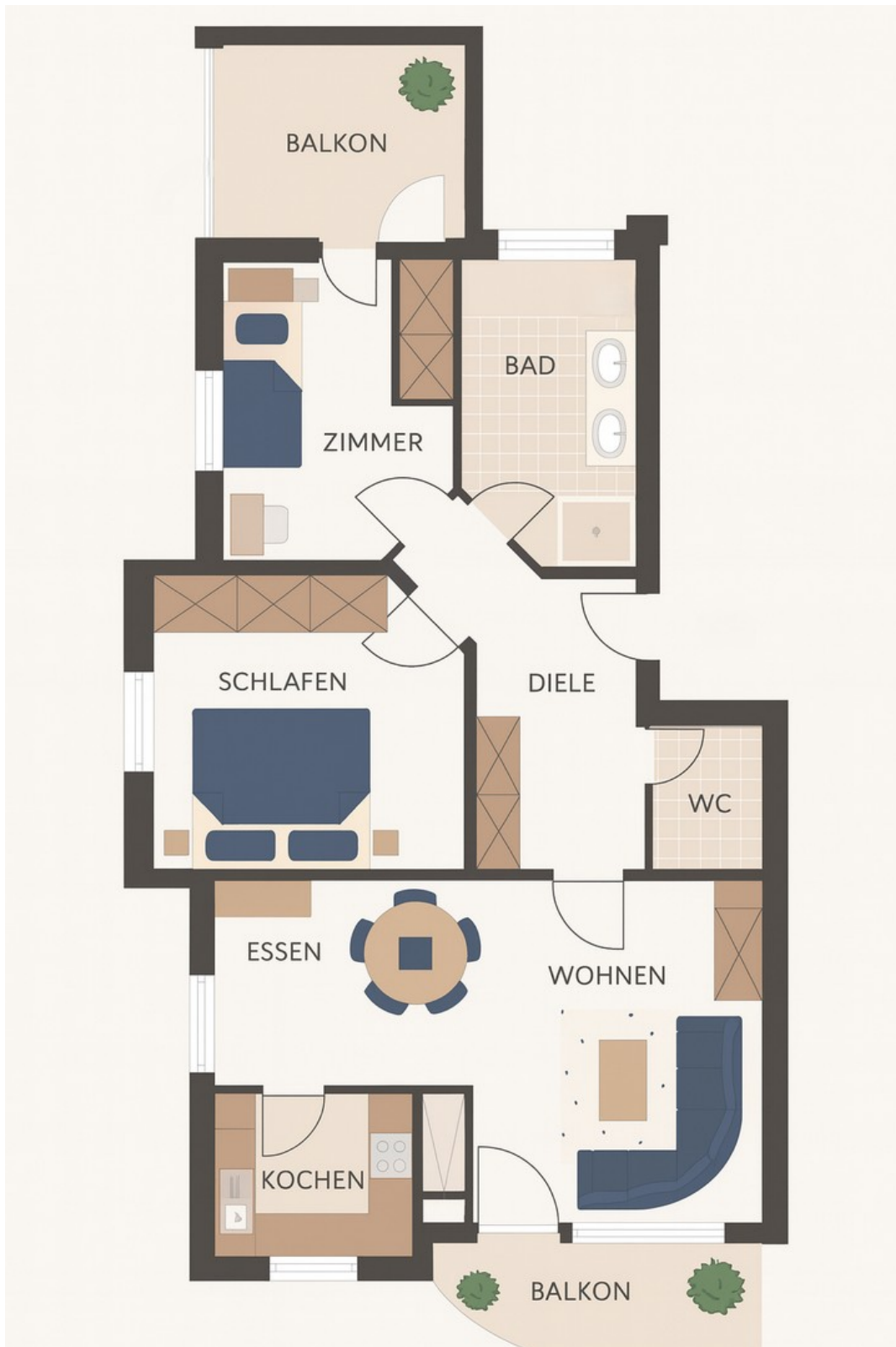
1) Datum der angewandten EnEV; gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV. 2) Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergeordneten.

AF-Nr.: 2010000276254 EA-Nr.: 0063024920105180001109825

1/5

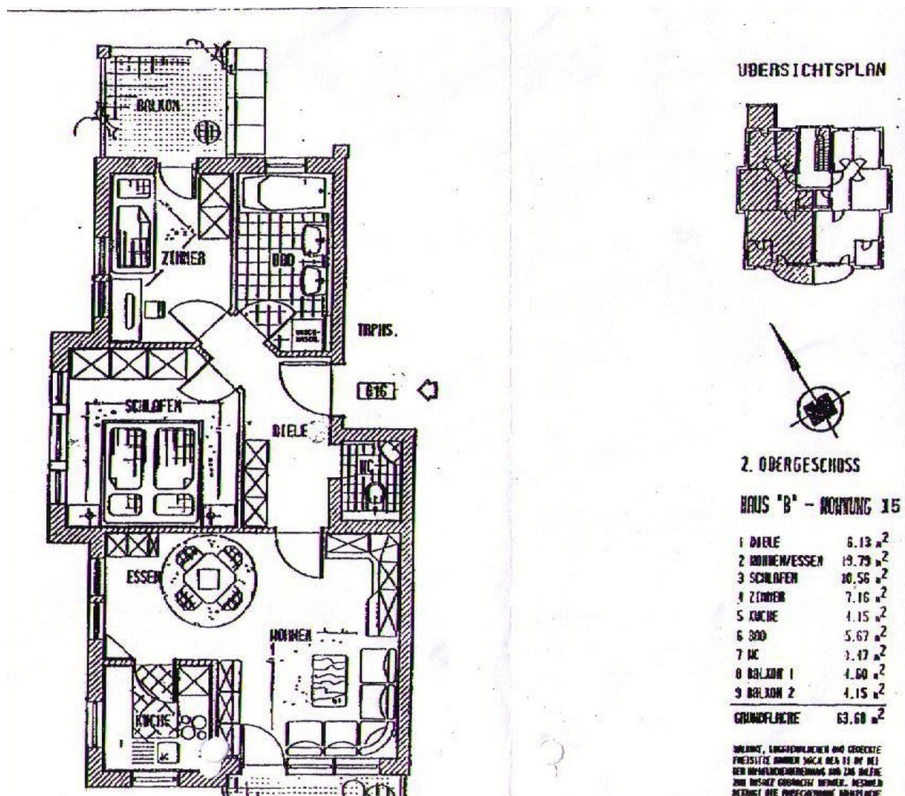
## Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Schematischer Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Original Grundriss