

Exposé

Doppelhaushälfte in Gundelfingen

Ein Haus zum wohlfühlen, mit gut durchdachten Wohnräumen. Die Gartenseite hat eine große Markise



Objekt-Nr. OM-461516

Doppelhaushälfte

Verkauf: **652.000 €**

Gewerbestraße 98
79194 Gundelfingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	206,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	186,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus bietet 160 m² Wohnfläche mit sechs Zimmern auf einem 200 m² großen Grundstück.

Gundelfingen verfügt über eine direkte Busverbindung (Linie 720) nach Freiburg.

Die Immobilie ist vielseitig nutzbar und befindet sich in einer sicheren Nachbarschaft.

Ausstattung

Nach Absprache.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Lage des Hauses ist optimal für Angelegenheiten des Lebens. Also, sehr gute Einkaufsmöglichkeiten.

Edeka, Aldi, Rewe, Metro usw.

Ärzte alle Art, 2 Apotheken, Tankstelle usw.

Schulen, Kindergärten,

Perfekte Anbindung nach Freiburg im Br. und Umgebung.

Zur Autobahn A5 sind es ca. 6km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Garten Südseite



Garten Südseite

Exposé - Galerie



Garten Südseite



Treppe/Keller bis zum 2 Stock

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



WC Erdgeschoss



WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



1 Stock Grosses Zimmer №1



1 Stock Grosses Zimmer №1

Exposé - Galerie



1 Stock Zimmer №2



1 Stock Zimmer №2

Exposé - Galerie



1 Stock Zimmer №3



1 Stock Zimmer №3

Exposé - Galerie



1 Stock Badezimmer



1 Stock Badezimmer

Exposé - Galerie



1 Stock Badezimmer



2 Stock Durchgang zu...

Exposé - Galerie



2 Stock Zi.1 Zi.2 und Bad



2 Stock Grosses, Hohes Zimmer

Exposé - Galerie



2 Stock Grosses, Hohes Zimmer



2 Stock Kochnische Grosses Zi.

Exposé - Galerie



2 Stock Zimmer Nr2



2 Stock Zimmer Nr2

Exposé - Galerie



2 Stock Badezimmer



2 Stock Badezimmer

Exposé - Galerie



2 Stock Badezimmer



2 Stock Zimmer №2

Exposé - Galerie



2 Stock Zimmer №2



Keller

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie

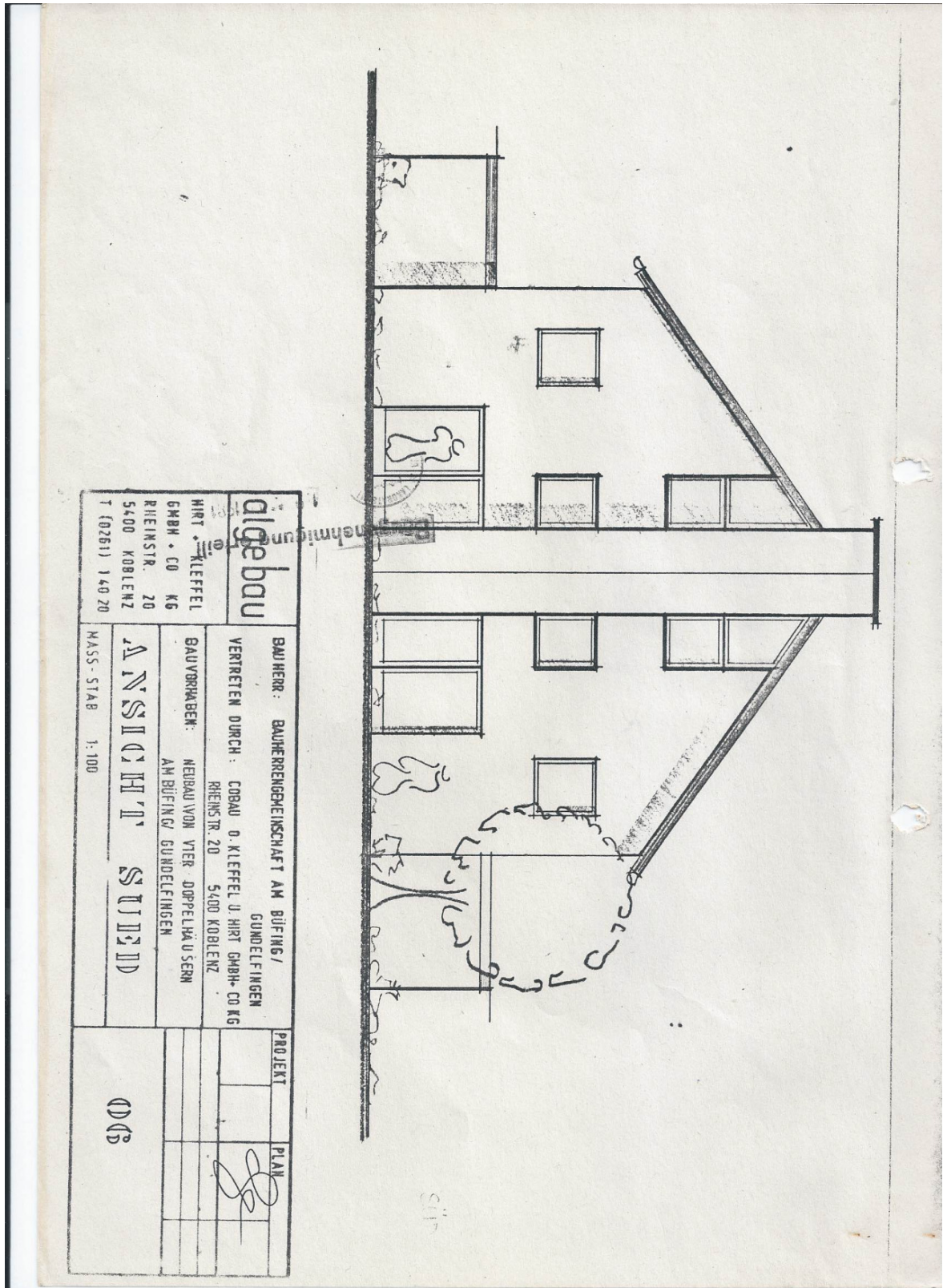


Keller

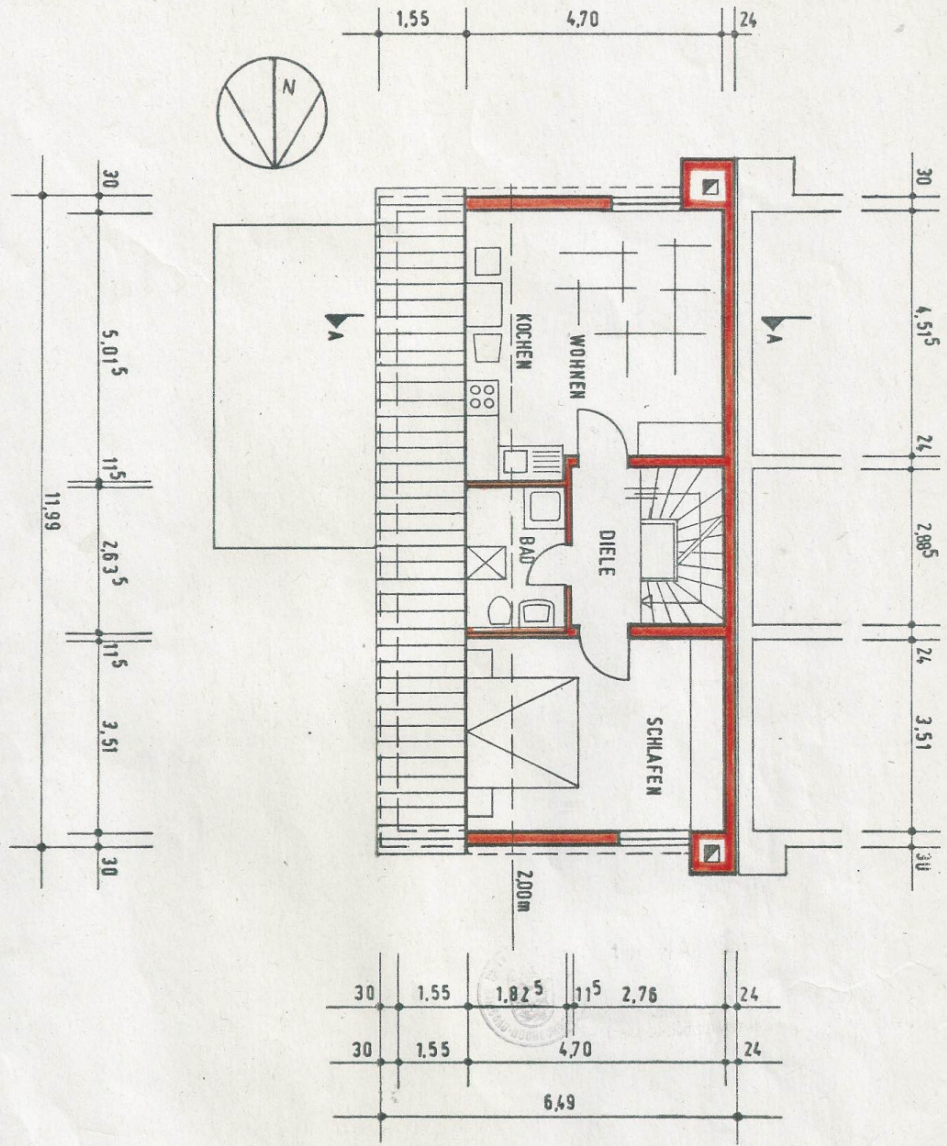




Keller

Exposé - Grundrisse

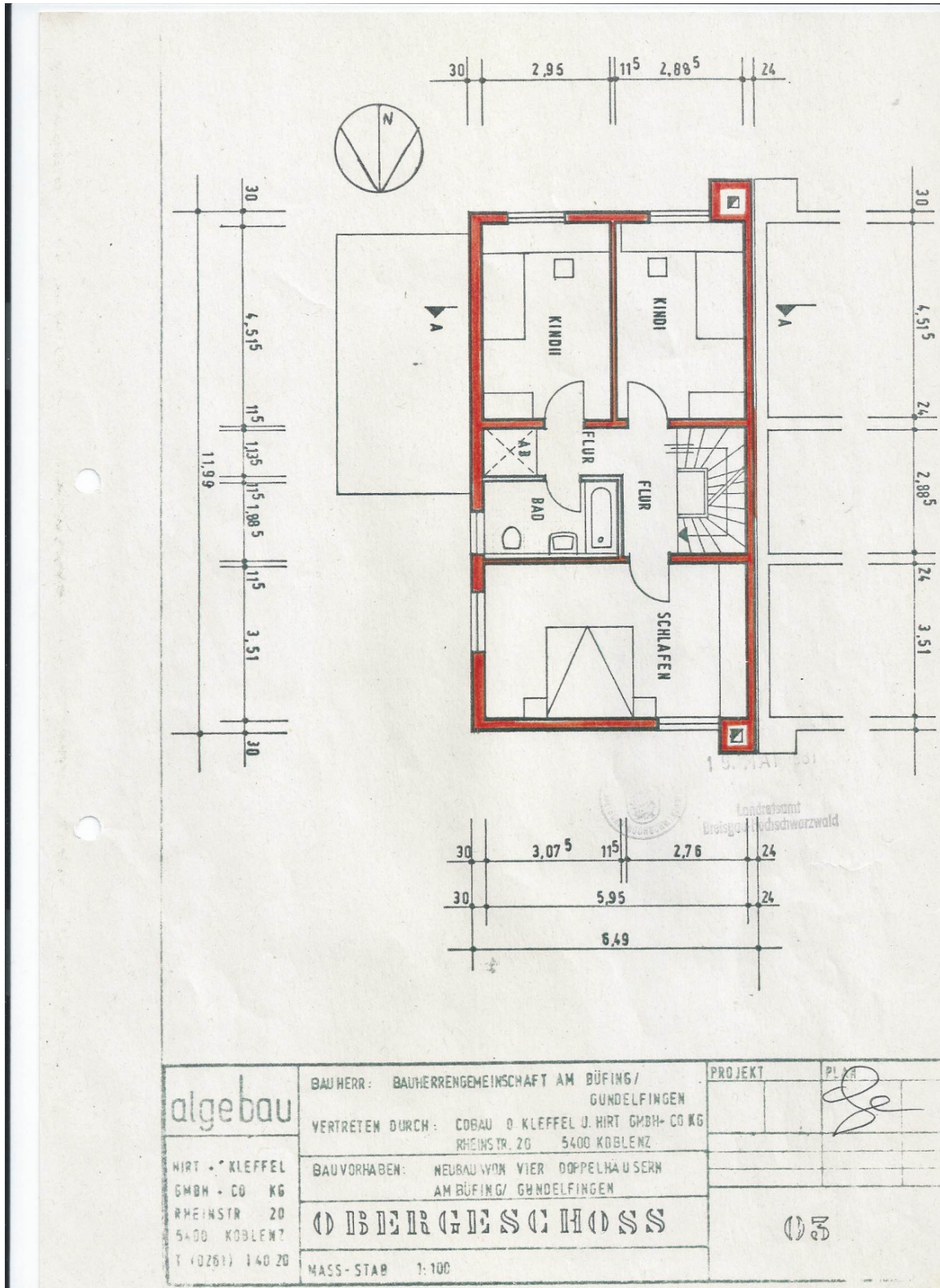


Exposé - Grundrisse



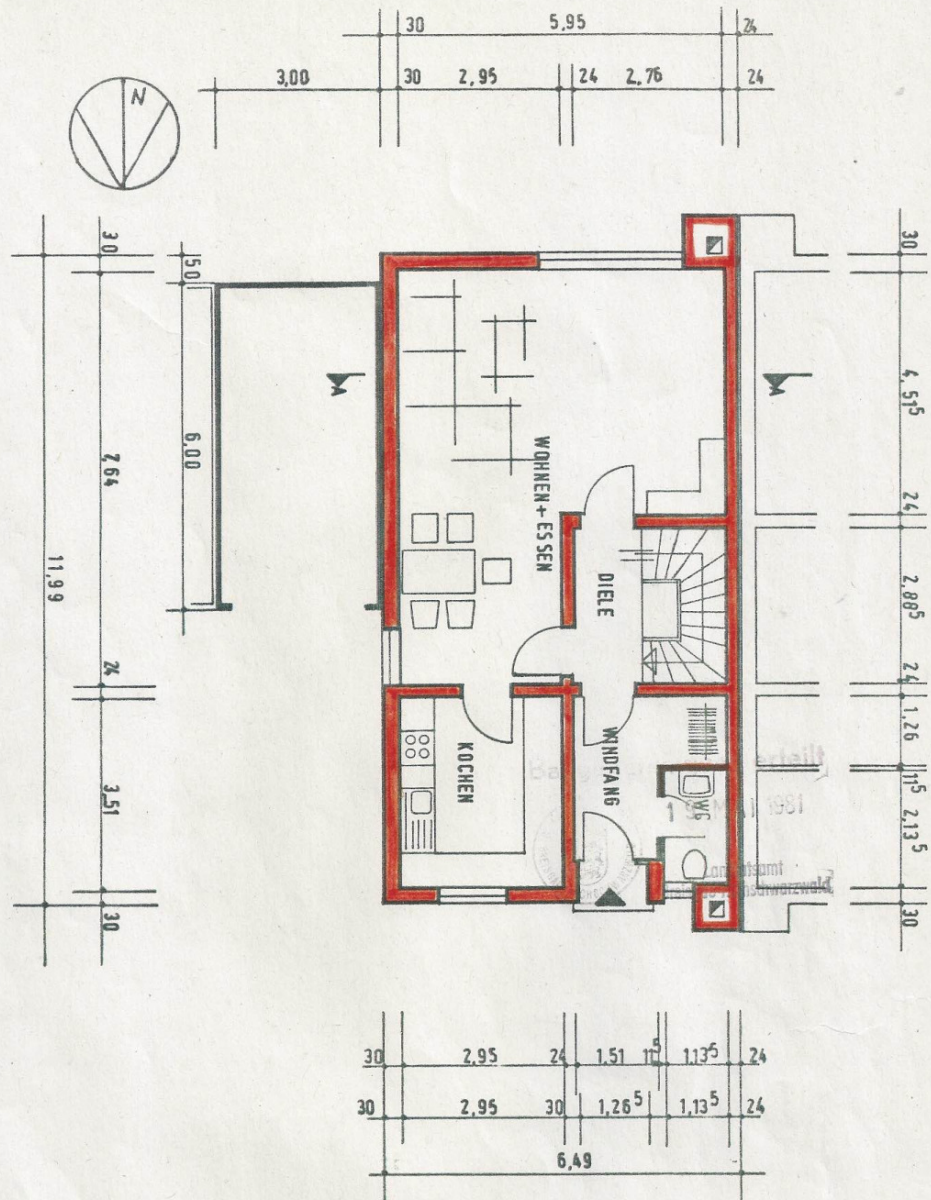
algebau HIRT • KLEFFEL GMBH • CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ T (0261) 140 20	BAUHERR: BAUHERRENGEMEINSCHAFT AM BÜFING/ GUNDELFINGEN	PROJEKT	PLAN
	VERTRETER DURCH: COBAU D. KLEFFEL U. HIRT GMBH-CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ	BAUVORHABEN: NEUBAU VON VIER DOPPELHÄUSERN AM BÜFING/ GUNDELFINGEN	
DACTHESCHLOSS			
MASS-STAB 1:100			

Exposé - Grundrisse



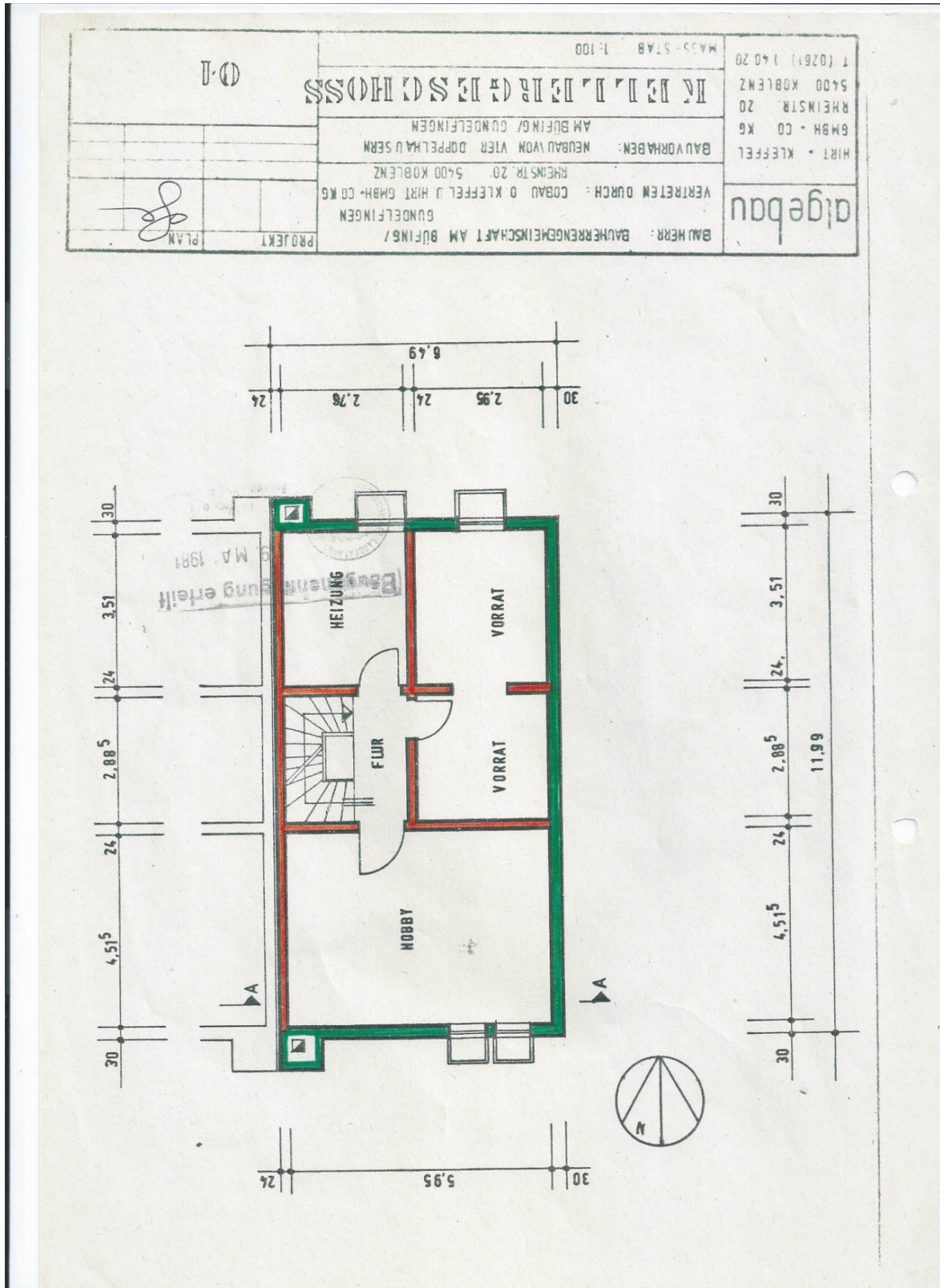
algebau	BAUHERR: BAUHERRENGEMEINSCHAFT AM BÜFING/ GUNDELFINGEN	PROJEKT	PL. N
	VERTRETEN DURCH: COBAU O. KLEFFEL U. HIRT GMBH- CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ		
HIRT . O. KLEFFEL GMBH - CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ T (0261) 140 20	BAUVORHABEN: NEUBAU VON VIER DOPPELHAUSEN AM BÜFING/ GUNDELFINGEN		
	OBERGESCHOSS		03
	MASS-STAB 1:100		

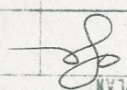
Exposé - Grundrisse



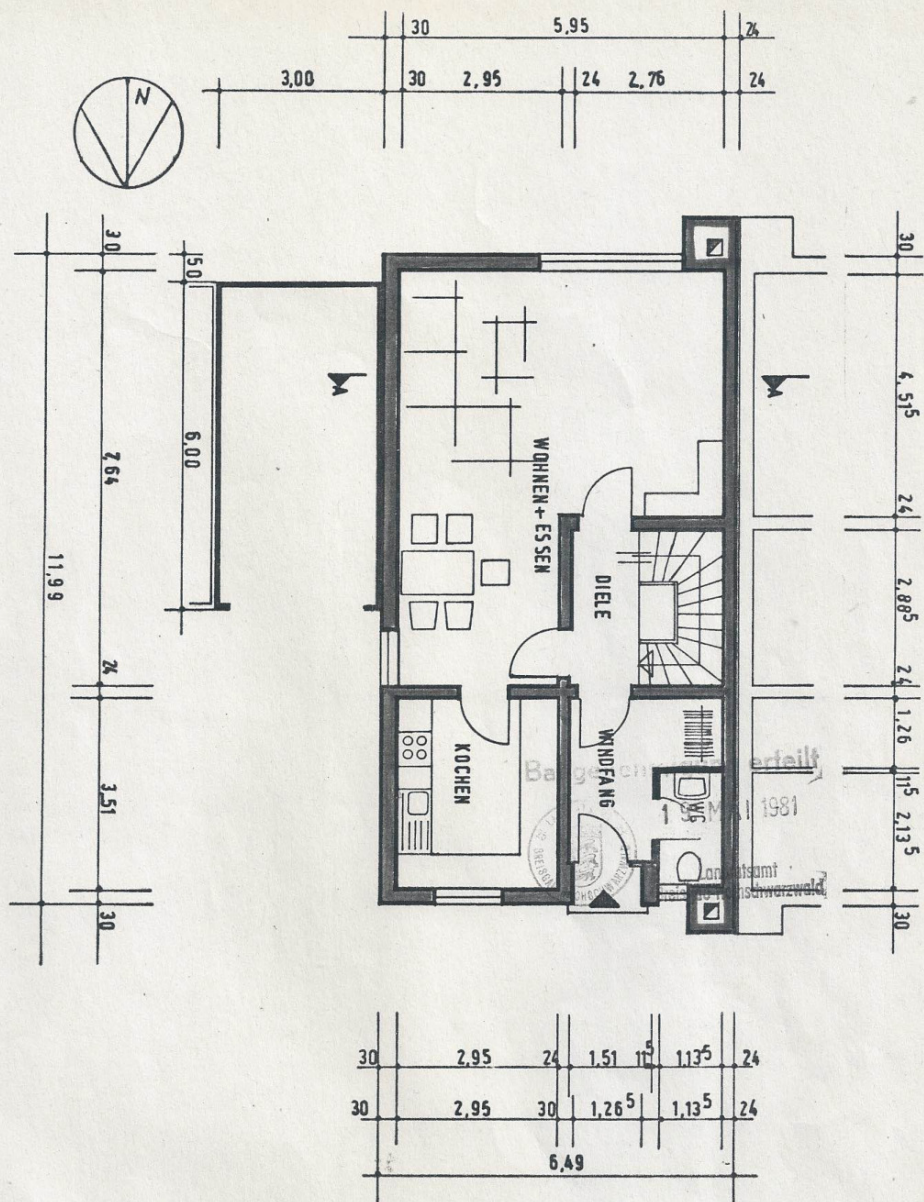
algebau	BAUHERR: BAUHERRENGEMEINSCHAFT AM BÜFING/ GUNDELFINGEN	PROJEKT	PLAN
	VERTRETEN DURCH: COBAU O. KLEFFEL U. HIRT GMBH + CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ		
HIRT + KLEFFEL GMBH + CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ T (0261) 140 20	BAUVORHABEN: NEUBAU VON VIER DOPPELHÄUSERN AM BÜFING/ GUNDELFINGEN		
	ERDDESCHLOSS		02
	MASS-STAB 1:100		

Exposé - Grundrisse



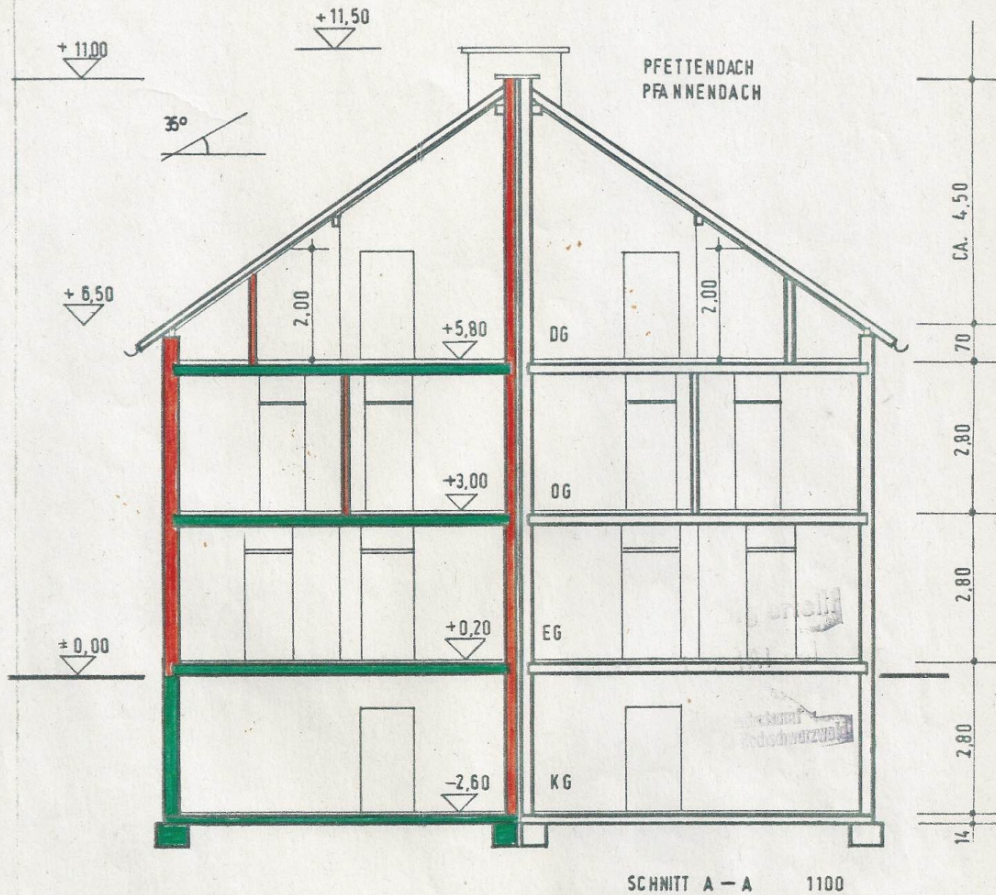
PLAN  PROJEKT	BAUHERR: BAUHERRENGEMEINSCHAFT AM BÜFFING/ GÜNDELFINGEN	VERTRÉTEM DURCH: COBAU O KLEFFEL U HIRT GMBH+CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ	BAUVORHABEN: NEUBAU VON VIER DOPPELHAU SERN AM BÜFFING/ GÜNDELFINGEN	HIRT + KLEFFEL GMBH + CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ	MASS-STAB 1:100 T (0261) 140 20
	IN DER L. DER GEMEINSCHAFT			0.1	

Exposé - Grundrisse



algebau	BAUHERR: BAUHERRENGEMEINSCHAFT AM BÜFING/ GUNDELFINGEN	PROJEKT	PLAN
	VERTRETEN DURCH: COBAU O. KLEFFEL U. HIRT GMBH+ CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ		
HIRT + KLEFFEL GMBH + CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ T (0261) 140 20	BAUVORHABEN: NEUBAU VON VIER DOPPELHAUSERN AM BÜFING/ GUNDELFINGEN		
	VERDIESS		02
	MASS-STAB 1:100		

Exposé - Grundrisse



algebau	BAUHERR: BAUHERRENGEMEINSCHAFT AM BÜFING/ GUNDELFINGEN	PROJEKT	PLAN
	VERTRETEN DURCH: COBAD O. KLEFFEL U. HIRT GMBH + CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ		
HIRT .- KLEFFEL GMBH + CO KG RHEINSTR. 20 5400 KOBLENZ T 0251) 140 20	BAUVORHABEN: NEUBAU VON VIER DOPPELHÄUSERN AM BÜFING/ GUNDELFINGEN		
	SCHNITT		
	MASS-STAB 1:100		

Exposé - Grundrisse

- 2 -

Dachgeschoß (Einliegerwohnung)

Wohnen und Kochnische	$\frac{0,80 \times 5,015}{2}$	
	+ 0,50 x 0,90	
	+ 4,51 x 3,80	= 19,51 qm

Schlafen	$\frac{0,80 \times 3,51}{2}$	
	+ 3,80 x 3,51	= 14,74 qm

Dusche	$\frac{1,40 \times 2,635}{2}$	
	+ 2,635 x 0,95	= 4,35 qm

Diele	1,25 x 2,885	= <u>3,61 qm</u>
-------	--------------	------------------

42,21 qm

1,27 qm

40,94 qm
=====

abzüglich 3 % Putz

WOHNFLÄCHE GESAMT:

Erdgeschoß	58,58 qm
Obergeschoß	60,11 qm
Dachgeschoß	<u>40,94 qm</u>
	156,07 qm =====

Freiburg, im Oktober 1980

Korbet Je

Exposé - Grundrisse

Eintragungsvermerk
Grundrechtsbehörde

Bauvorhaben AM BÜFING in Gundelfingen

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoß

Wohnen	4,515 x 5,95	=	26,86 qm
Essen	3,125 x 2,95	=	9,22 qm
Diele	1,25 x 2,885	=	3,61 qm
Windfang	1,51 x 1,75 + 1,26 x 2,76	=	6,12 qm

58,58 qm

1. Obergeschoß

Eltern	5,95 x 3,51	=	20,88 qm
Kind I	2,885 x 4,515	=	13,03 qm
Kind II	2,95 x 4,515	=	13,32 qm
Flur	1,25 x 2,885 + 1,135 x 2,00	=	5,88 qm
Abstellen	1,135 x 1,065	=	1,21 qm
Bad	1,885 x 3,075	=	5,79 qm

60,11 qm

118,69 qm

3,56 qm

115,13 qm

abzüglich 3 % Putz

Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben AM BÜFING in Gundelfingen

Nutzflächenberechnung

Kellergeschoß

Allraum	5,95 x 4,515	=	26,86 qm
Vorratsraum	2,95 x 2,885	=	8,51 qm
Vorratsraum	2,95 x 3,51	=	10,35 qm
Heizraum	2,76 x 3,51	=	9,69 qm

abzüglich 3 % Putz

55,41 qm

1,66 qm

53,75 qm

=====

Garage 5,80 x 2,80 = 16,24 qm

=====

Freiburg, im Oktober 1980

Notet J

Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben AM BÜFING in Gundelfingen

Berechnung des umbauten Raumes

Überbaute Fläche 11,99 x 6,49
+ 1,00 x 0,70
+ 0,85 x 0,55 = 78,98 qm

Umbauter Raum

Höhen: Kellergeschoß 2,80 m
+ 0,14
Erdgeschoß 2,80
Obergeschoß 2,80
Dachgeschoß 0,70
+ 4,50 / 2 2,25
11,49 m

11,49 m x 78,98 qm = 907,480 cbm
=====

Garage

3,00 x 6,00 x 2,50 = 45,000 cbm
=====

Freiburg, im Oktober 1980

Robert G.

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013


Gültig bis: **17.06.2025**

Registriernummer ²

BW-2015-000535347

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Einfamilienhaus		
Adresse	Gewerbestraße 98, 79194 Gundelfingen		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1982		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2007		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	186,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

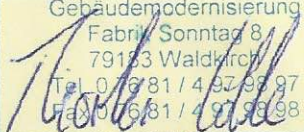
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

u-sieben GmbH

Fabrik Sonntag 8
79183 Waldkirch

u-sieben GmbH
Planungsbüro für energetische
Gebäudemodernisierung
Fabrik Sonntag 8
79183 Waldkirch
Tel. 0 76 81 / 4 97 99 97
Fax 0 76 81 / 4 97 99 98



18.06.2015
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

BW-2015-000535347

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_T'

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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

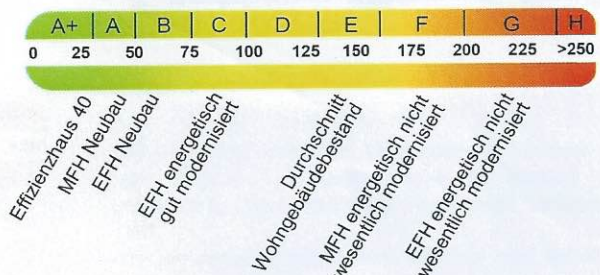
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

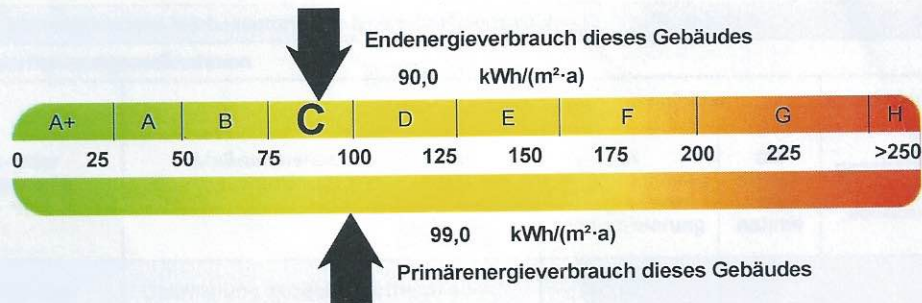
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BW-2015-000535347

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

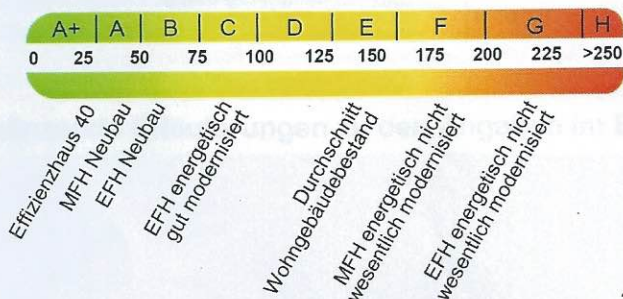
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

90,0 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						
01.01.2012	31.12.2014	Erdgas E	1,10	43440	—	43440	1,16

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BW-2015-000535347

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 Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Optimierung mittels Solarthermie und Hydraulischen Abgleich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Einbringung von Wärmedämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

u-sieben GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises