

Exposé

Reihenendhaus in Kirchheim am Neckar

Charmantes Reihenendhaus in Kirchheim am Neckar



Objekt-Nr. OM-470182

Reihenendhaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Teresa Freitas Velosa

74366 Kirchheim am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	342,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	153,14 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	59,14 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Reihenendhaus wurde 2011 von den aktuellen Eigentümern erworben und auch umfassend renoviert. Auch der wunderschöne Garten wurde neu angelegt. Der Zugang zum Haus wurde mit Natursteinen neu gepflastert. Die Fenster sind aus Holz, 2-fach verglast und in einem sehr guten Zustand. Eine Garage sowie der Stellplatz vor der Garage und ein weiterer Stellplatz hinter der Garage gehören ebenfalls zum Objekt. Die aktuelle Ölheizung wird durch eine Wärmepumpe ersetzt mit Installation einer Photovoltaikanlage (bereits beauftragt) Diese sind im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG

Immo Fredo

Teresa de Freitas Velosa

Heidelbergerstr. 110

74821 Mosbach / Diedesheim

Mobil: 0175-3225330

Steuernummer: DE210603811

Rechtsform: Einzelunternehmen

Amtsgericht Mosbach

Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Landratsamt Neckar Odenwald Kreis, Neckarelzer Str. 5, 74821 Mosbach

Verantwortlich für den Inhalt

Immo Fredo

Teresa de Freitas Velosa

Heidelbergerstr. 110

74821 Mosbach / Diedesheim

Mobil: 0175-3225330

Steuernummer: DE-210603811

Rechtsform: Einzelunternehmen

Amtsgericht Mosbach

Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Landratsamt Neckar Odenwald Kreis, Neckarelzer Str. 5, 74821 Mosbach

Zuständige Berufskammer: Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, L 1, 2, 68161 Mannheim

Berufsbezeichnung: Immobilienmakler / Bauträger / Baubetreuer / nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34 c GewO Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die berufsrechtlichen Regelungen der GewO und der MaBV können über die Webseite des Bundesministeriums der Justiz und der juris GmbH eingesehen und abgerufen werden.

Haftung für Inhalte

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

Lage

Das charmante Reihenendhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Kirchheim am Neckar im malerischen Baden-Württemberg. Kirchheim am Neckar zeichnet sich durch seine hervorragende Lage aus, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an umliegende Städte bietet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag besonders komfortabel gestalten. Die Gemeinde ist bekannt für ihr lebendiges Vereinsleben und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, die für alle Altersgruppen etwas zu bieten haben. Ob Spaziergänge entlang des Neckars, Fahrrad-touren durch die umliegenden Weinberge oder gemütliche Stunden in den lokalen Restaurants – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie mit dem Auto

schnell die umliegenden Städte Ludwigsburg und Heilbronn, und auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Durch die Nähe zur Autobahn lassen sich auch weiter entfernte Ziele bequem erreichen.

Kirchheim am Neckar bietet eine perfekte Symbiose aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe, wodurch es ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien und Berufspendler ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im DG

Exposé - Galerie



2. Stellplatz



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Zugang von Keller in Garten



Wohnzimmer

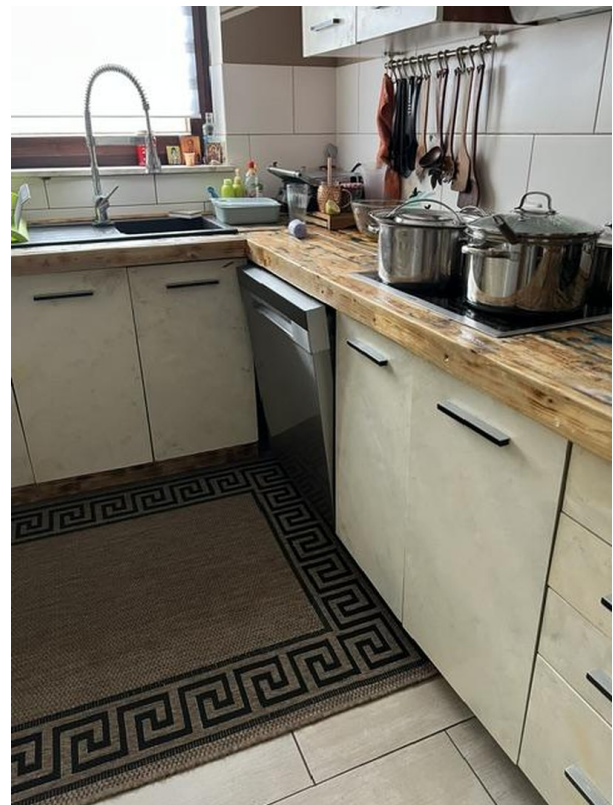
Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC

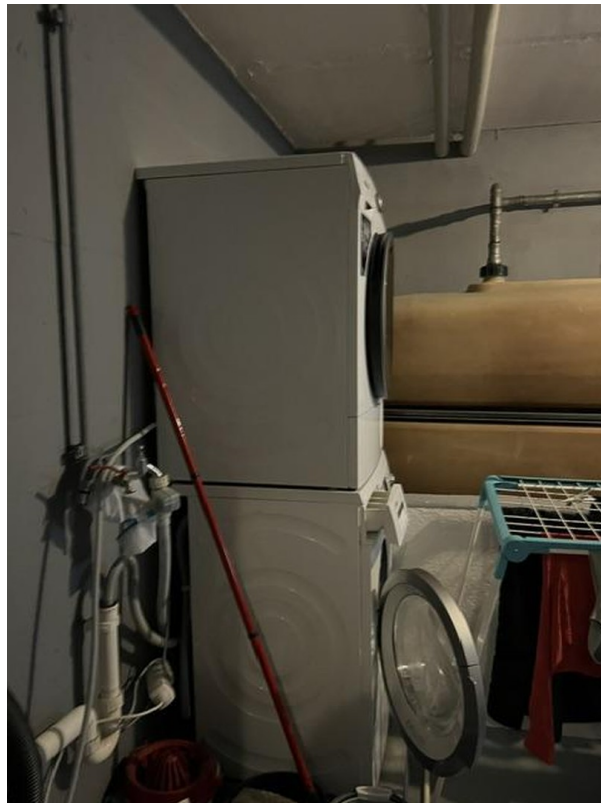


Gäste-WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Energieraum + Waschküche

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Zugang zum Garten (Tür neu)

Exposé - Galerie



Treppenhaus

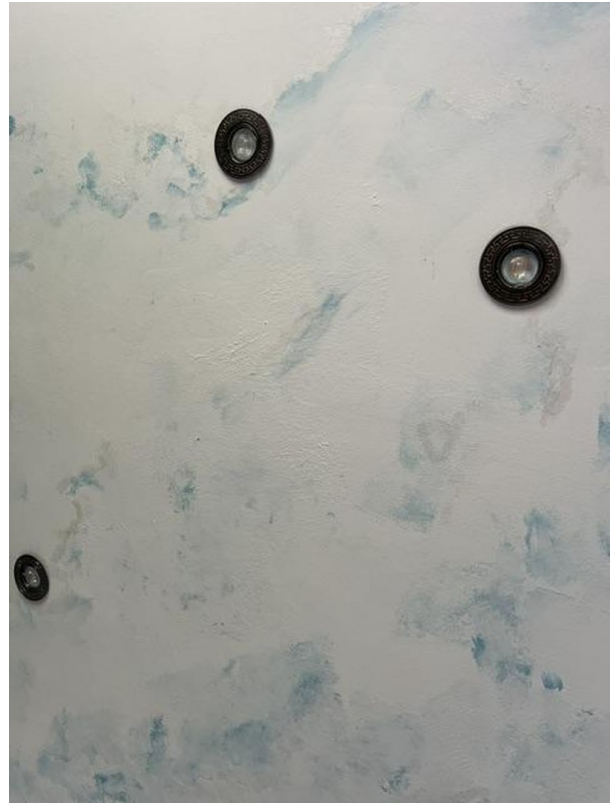


Bad (2012 komplett neu)

Exposé - Galerie



Bad



Decke im Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 im 1. OG



Schlafzimmer 2 im 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 im 1. OG



Balkon 1. OG



Schlafzimmer 1 im 1. OG

Exposé - Galerie



Zugang zum Balkon 2 Schlafzimm



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Zugang ins DG



begehbarer Kleiderschrank



begehbarer Kleiderschrank DG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Haustür (neu)

Exposé - Galerie



Zugang zum Garten (Natursteine)



Hausansicht

Exposé - Galerie

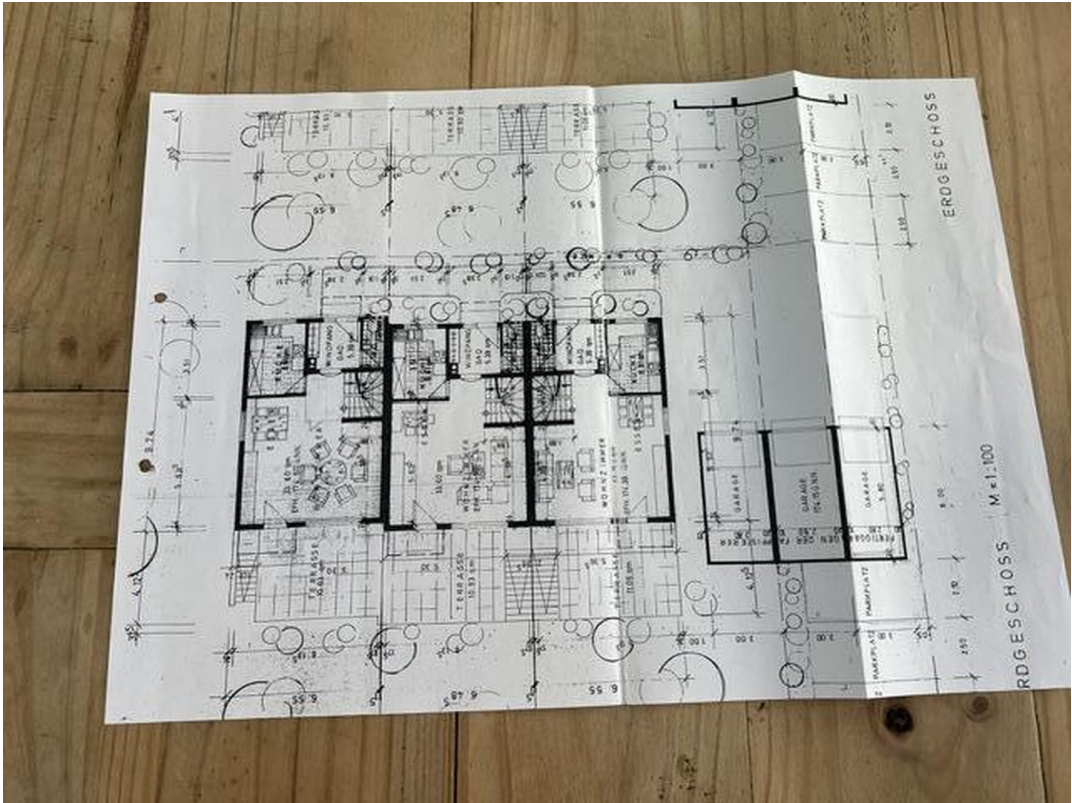


Garage + Stellplatz № 1

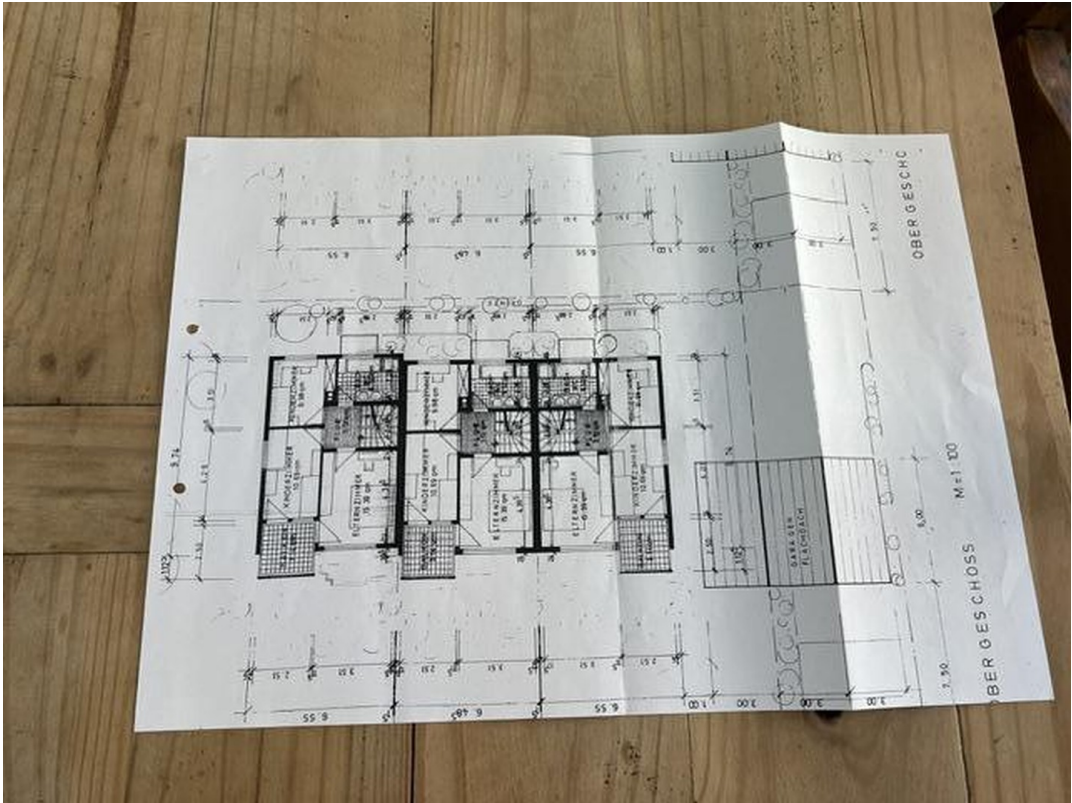


begehbarer Kleiderschrank DG

Exposé - Grundrisse

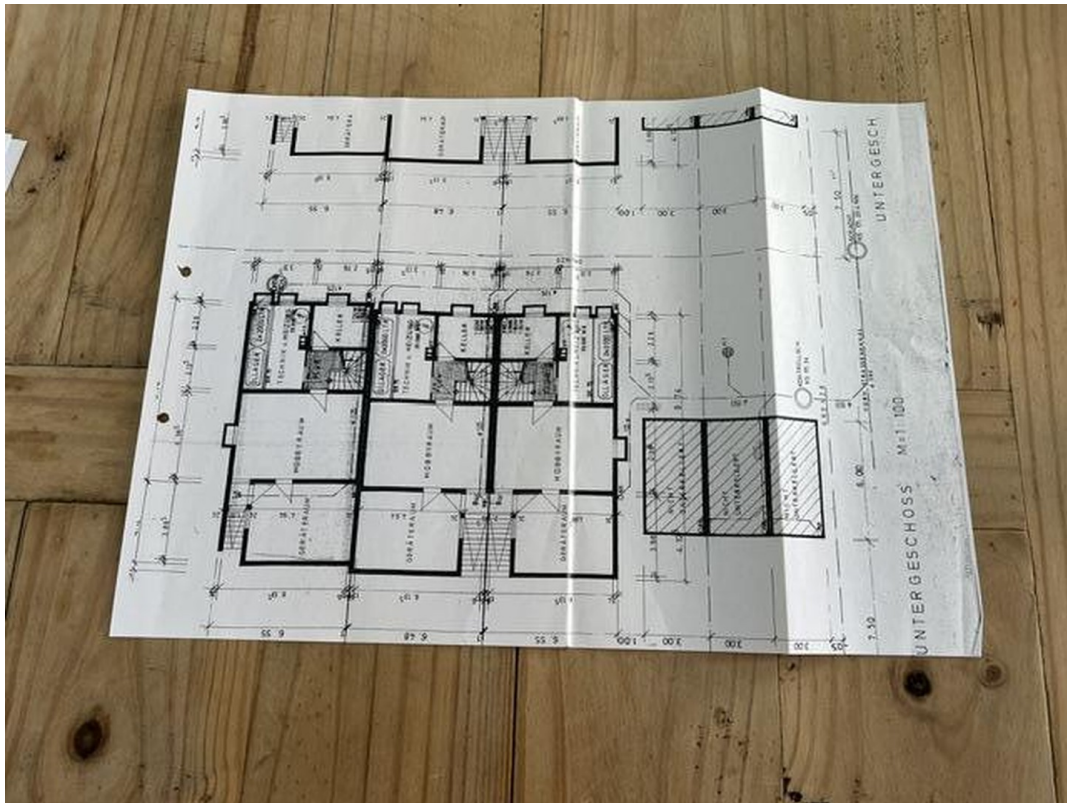


Grundriss EG

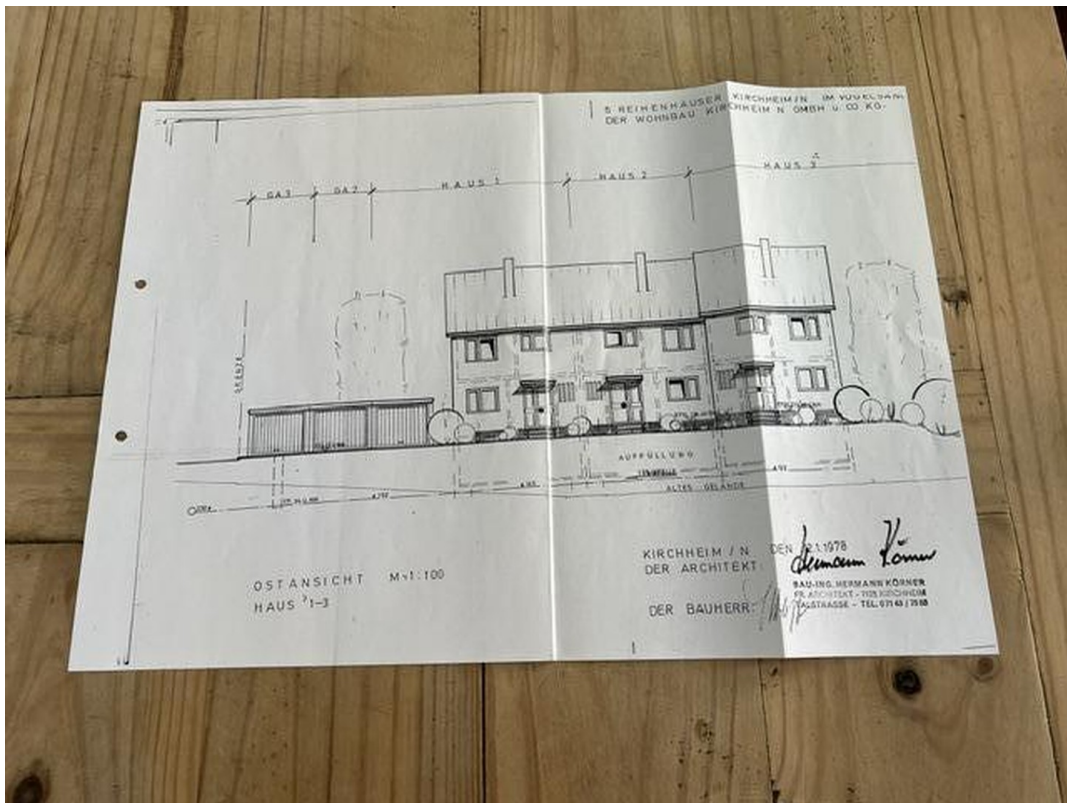


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

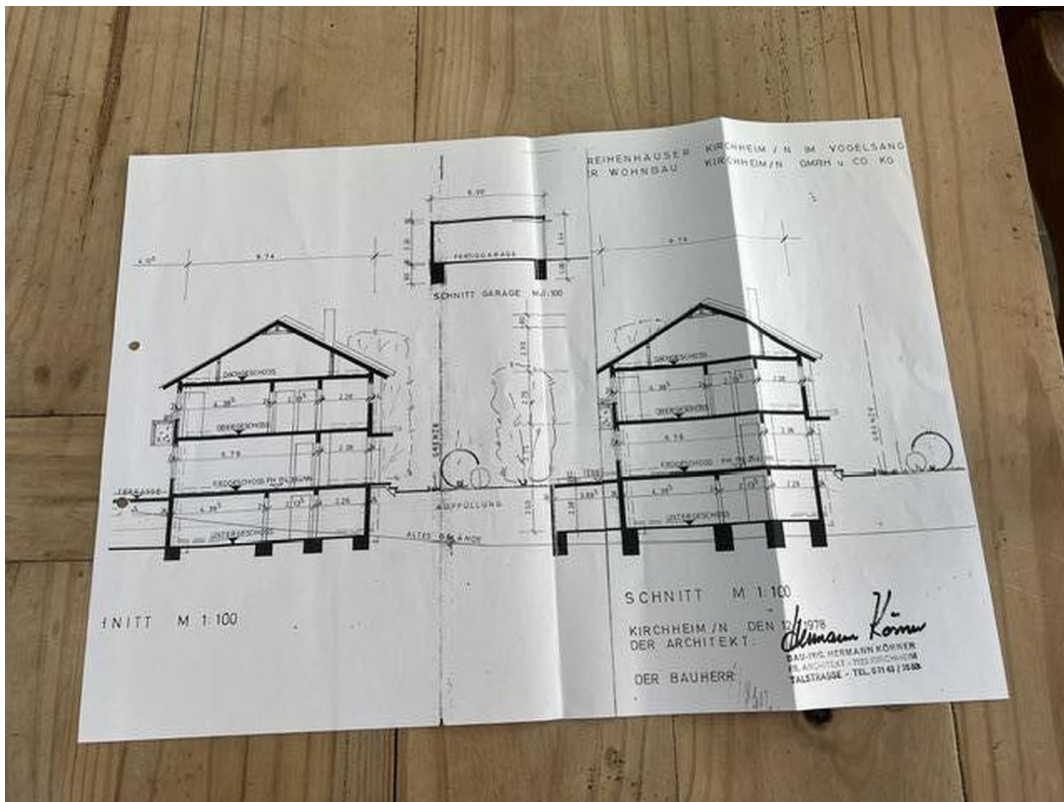


Grundriss DG

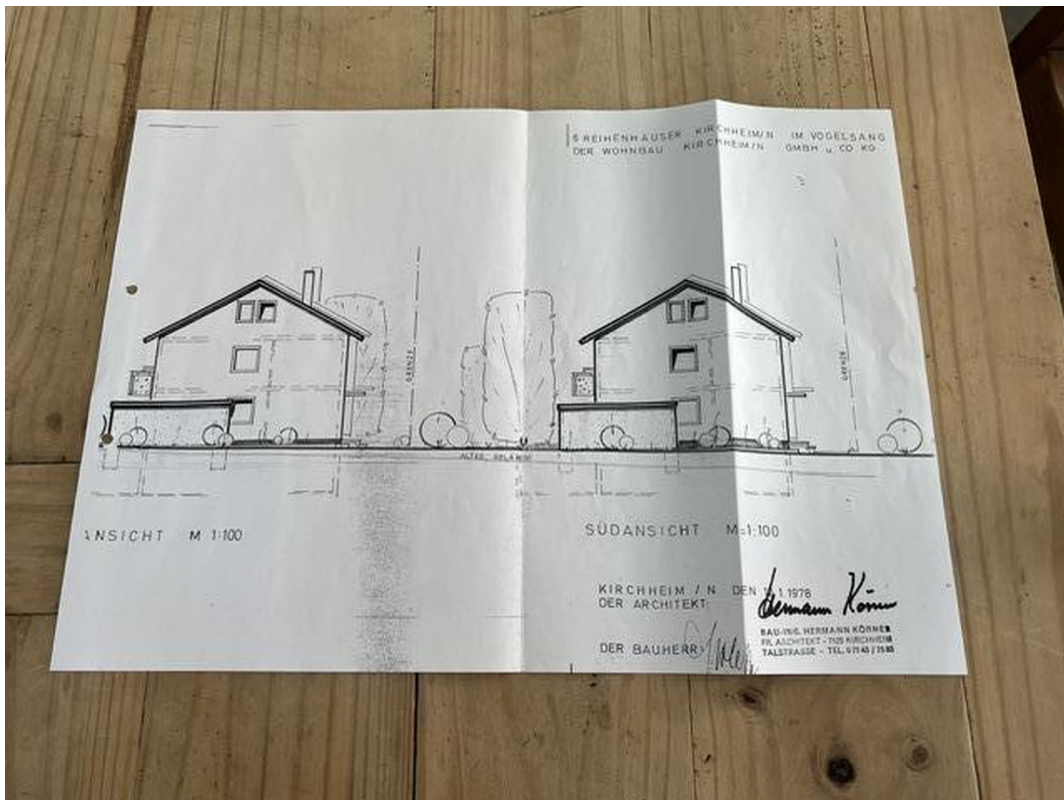


Ostansicht

Exposé - Grundrisse

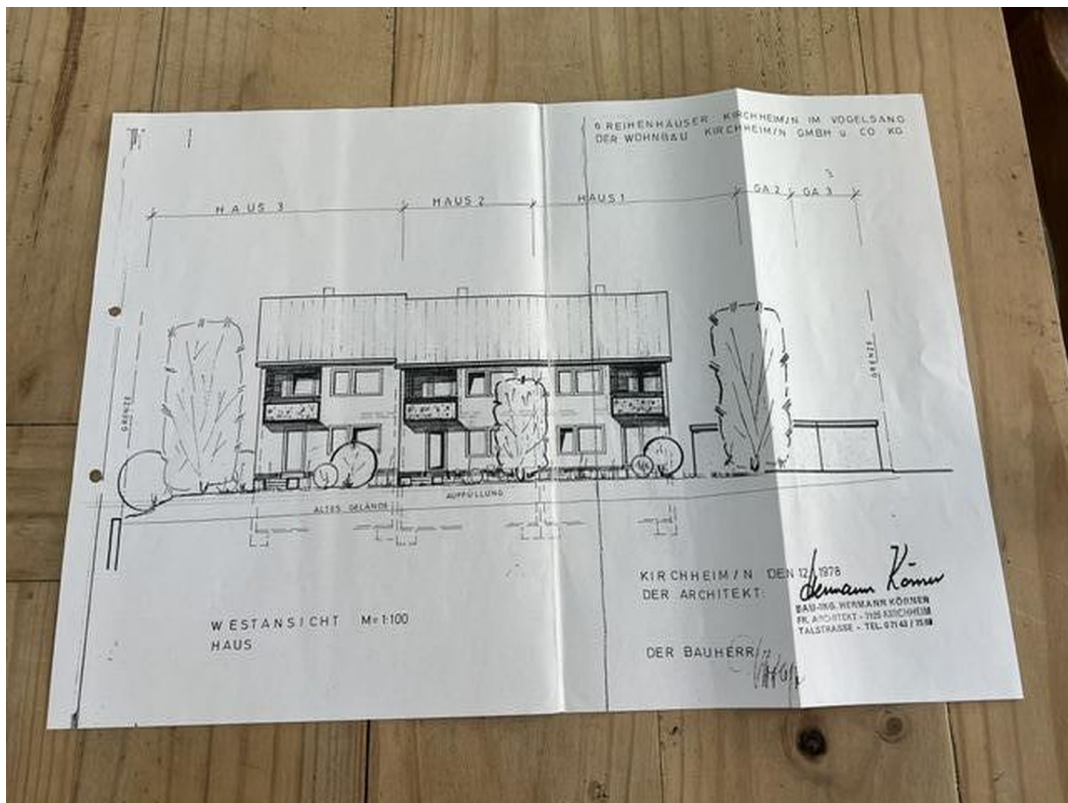


Schnitt



Südansicht

Exposé - Grundrisse



Westansicht

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **13.07.2035**

Registriernummer: BW-2025-005847693

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Kaiserstr.25 74366 Kirchheim		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1979		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	247,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelifertete Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" 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 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 beigefügt (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)

Peter Heise
Gebäudeenergieberater (HWK)
Neckarstr. 6
74366 Kirchheim

Unterschrift des Ausstellers




Ausstellungsdatum

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

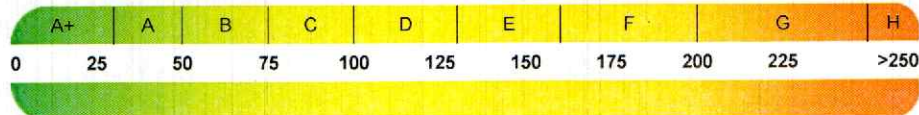
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-005847693

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



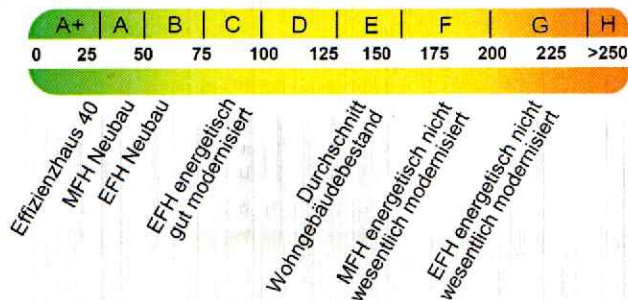
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 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 Energieausweises 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.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „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.

Energetische Qualität der 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 zur Nutzung erneuerbarer 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 pau-

schaler 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Exposé
Reihenendhaus in Kirchheim / Neckar



Immo - Fredo

... mit uns machen sie den richtigen Zug !



Objektübersicht

Wohnfläche: 153,14
Grundstück: 342 m²
Zimmer: 6
Küche: 1
Bad: 1
Gäste-WC: 1
Keller: voll unterkellert
Baujahr: 1979
Bauweise: massiv
Nutzung: Wohnzwecke
Anzahl Einheiten: 3 (EG, OG, DG)
Fenster: Holz (2-fach)

Objektbeschreibung

Das Reihenendhaus wurde 2011 von den aktuellen Eigentümern erworben und auch umfassend renoviert. Auch der wunderschöne Garten wurde neu angelegt. Der Zugang zum Haus wurde mit Natursteinen neu gepflastert. Die Fenster sind aus Holz, 2-fach verglast und in einem sehr guten Zustand. Eine Garage sowie der Stellplatz vor der Garage und ein weiterer Stellplatz hinter der Garage gehören ebenfalls zum Objekt. Die aktuelle Ölheizung wird durch eine Wärmepumpe ersetzt mit Installation einer Photovoltaikanlage (bereits beauftragt) Diese sind im Kaufpreis enthalten.



Küche



begehbare
Kleiderschrank



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2





(in 2022 komplett saniert auch mit neuen Leitungen)



Badezimmer

Außenbereich



Der liebevoll gestaltete Außenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden.



Kaufpreis

595.000,00€

Im Kaufpreis enthalten

- Einbauküche
- Garage
- 2 Stellplätze
- neue Photovoltaik-Anlage
- neue Wärmepumpe

Besondere Merkmale

- Familienfreundlicher Grundriss
- licht durchflutet
- sehr gepflegtes und besonderes Ambiente





Kontakt

Website: www.immo-fredo.de

Telefon: 0175-3225330

Email: info@immo-fredo.de

Adresse: Heidelberger Str. 110 in 74821 Mosbach

Interesse an einer Besichtigung?

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Familienhaus persönlich vorzustellen und alle Ihre Fragen zu beantworten.