

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Inzlingen

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Inzlingen, mit  
schönem Blick auf Basel, provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-472067**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **200.000 €**

Ansprechpartner:  
Gerhard Schulze

79594 Inzlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere gemütliche, ruhige 2-Zimmer Wohnung, mit schönem Ausblick Richtung Basel, in einem 1993 erbauten 4-Familien Haus.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist nach Vereinbarung einzugsbereit.

Mit ihren Dachschrägen hat die Wohnung einen besonderen, heimeligen Flair, ohne jedoch beengt zu wirken.

Das Wohnzimmer hat einen kleinen Erker und direkten Zugang zum Westbalkon.

Das Badezimmer wurde 2025 komplett erneuert.

Die Wohnung verfügt über eine kompakte und praktische Einbauküche (im Preis enthalten).

Es gibt einen Speicher, der über den Flur zugänglich ist (über eine ausziehbare Bodentreppe) und als Abstellraum benutzt werden kann, sowie einen Kellerraum und einen PKW - Stellplatz vor dem Haus (im Preis enthalten).

Die gesamte Heizanlage wurde kernsaniert 2023 (Kaminsanierung, Brennwert Heizung, WW Boiler, Photovoltaik mit Batterie Speicher).

Die Wohnung eignet sich sehr gut als Kapitalanlage, für Grenzgänger, aber auch als Eigennutzung für Singles und Paare.

## Ausstattung

Sofort einzugsbereit

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Sehr schöne und ruhige Lage, direkte Nachbarschaft zur schweizer Grenze und dem Kanton Basel-Stadt.

Besonders für Grenzgänger attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,22 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

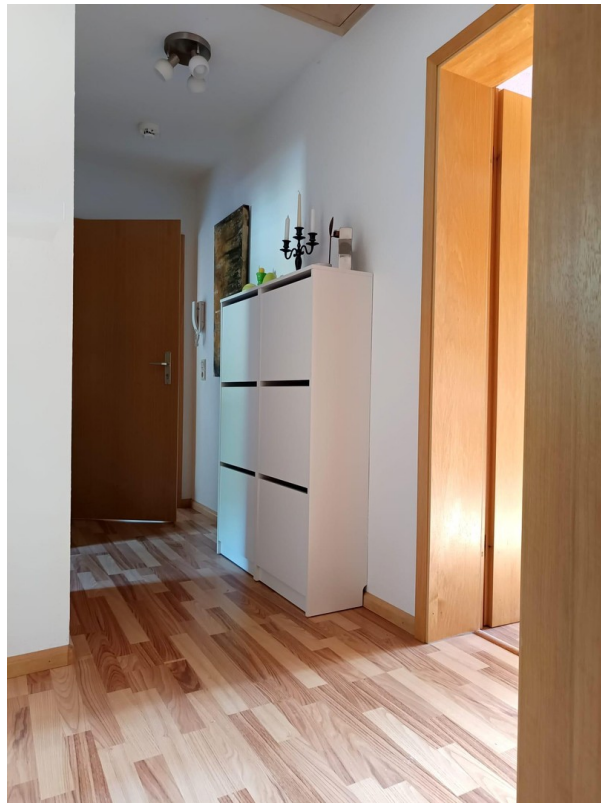
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



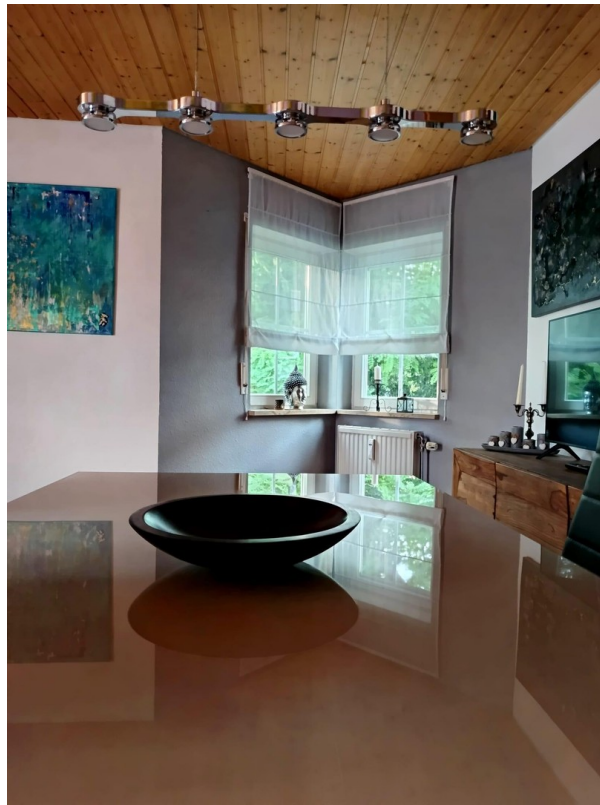
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

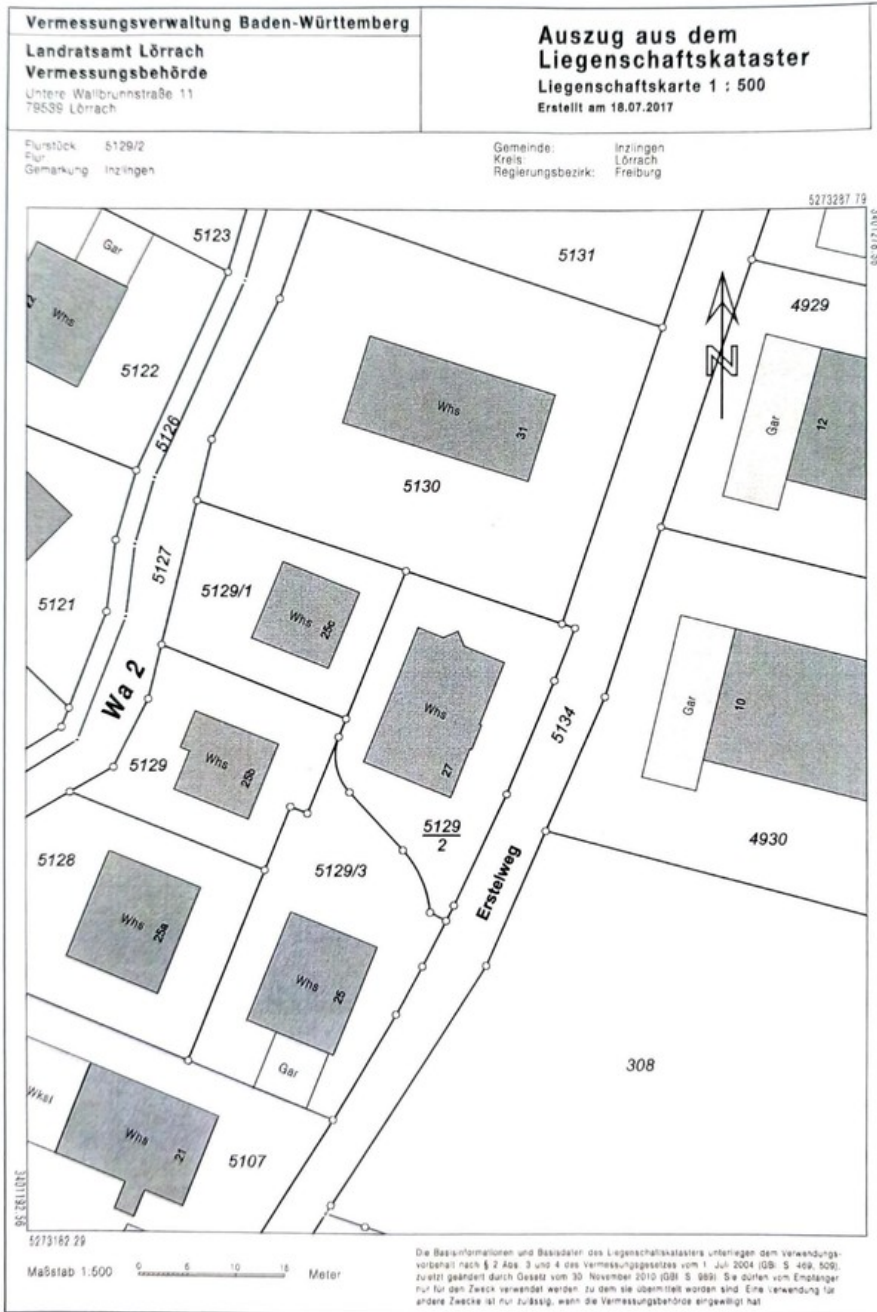


# Exposé - Galerie

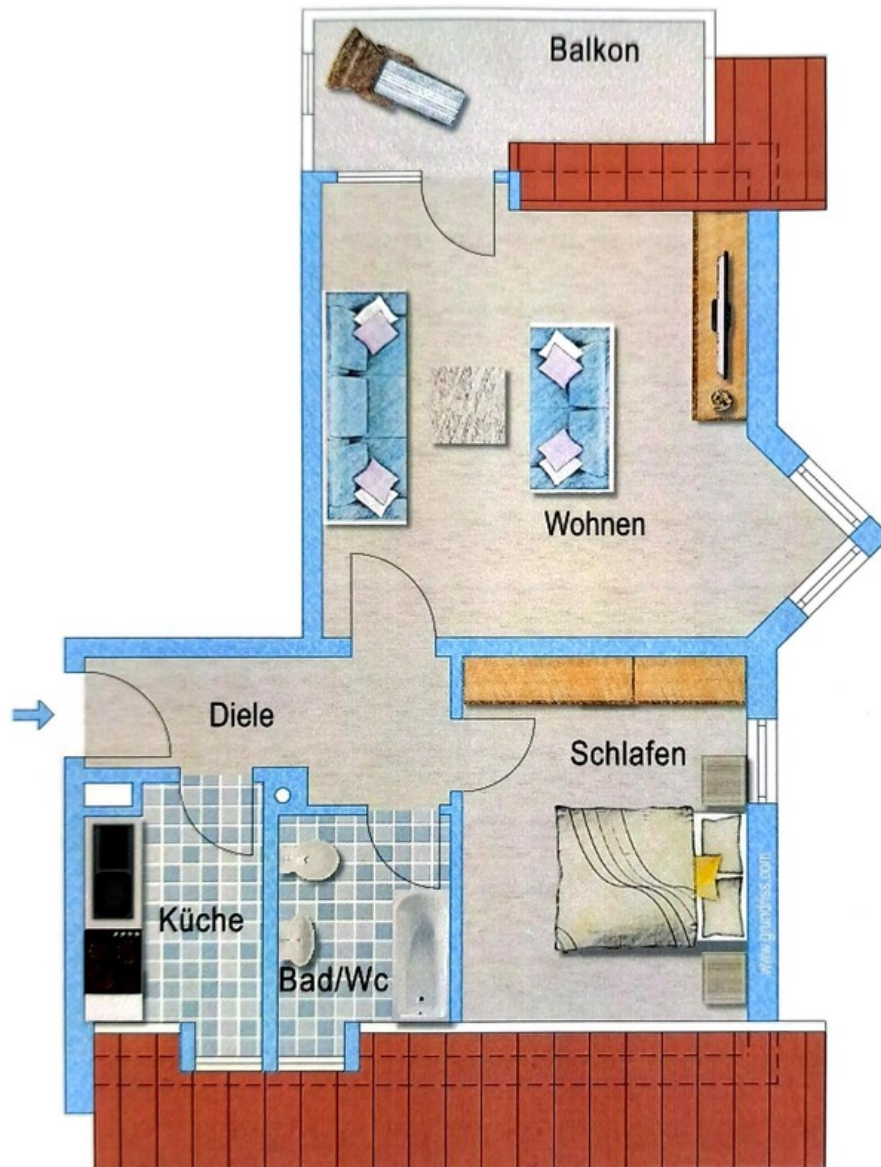


# Exposé - Grundrisse

## Lageplan



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung

WOHNUNG 5 DACHGESCHOSS	2-Zimmer-Wohnung
-----	
A. Wohnfläche	
-----	
Wohnen	$4.355 * (4.76 - 0.98) = 16.46$
	$1.50 * 1.50 / 2 = 1.13$
./. 1.95 * 0.10	= 0.20
	$1.95 * (0.98 - 0.10) = 1.72$
	$(4.355 - 1.95) * 0.98 / 2 = 1.18$
	-----
	= 20.29
Schlafen	$2.885 * (4.135 - 0.98) = 9.10$
	$2.885 * 0.98 / 2 = 1.41$
	-----
	= 10.51
Kochen	$1.755 * (2.885 - 0.98) = 3.34$
	$0.76 * 0.98 = 0.74$
	$(1.755 - 0.76) * 0.98 / 2 = 0.49$
	-----
	= 4.57
Bad	$1.76 * (2.50 - 0.98) = 2.68$
	$0.76 * 0.98 = 0.74$
	$(1.76 - 0.76) * 0.98 / 2 = 0.49$
	-----
	= 3.91
Diele	$3.69 * 1.135 = 4.19$
	$1.435 * 0.385 = 0.55$
	-----
	= 4.74
	-----
	= 44.02
	./. 3 % Putz
	= 1.32
	-----
	= 42.70
Balkon	$4.40 * 1.27 = 5.59$
	$1.85 * 0.30 = 0.56$
	-----
	= 6.15 / 4
	-----
	= 1.54
Wohnfläche Wohnung 5 insgesamt	-----
	44.24 qm
	-----

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup>

16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: gültig

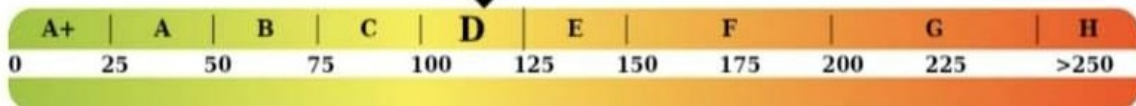
Erst nach Unterschrift

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 27.65 kg CO<sub>2</sub> Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

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



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

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

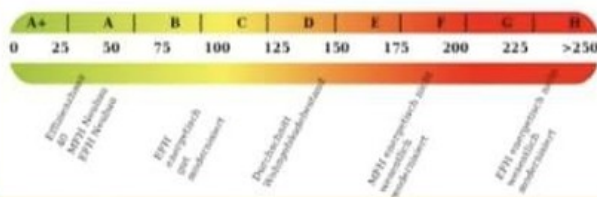
115.22 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
2023-07-05	2024-07-04	Erdgas	1.1	36800.0	6624.0	30176.0	1.22
2024-07-05	2025-07-04	Erdgas	1.1	36720.0	6609.6	30110.4	1.15
2025-07-05	2026-07-04	Erdgas	1.1	36862.0	6635.16	30226.84	1.0

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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

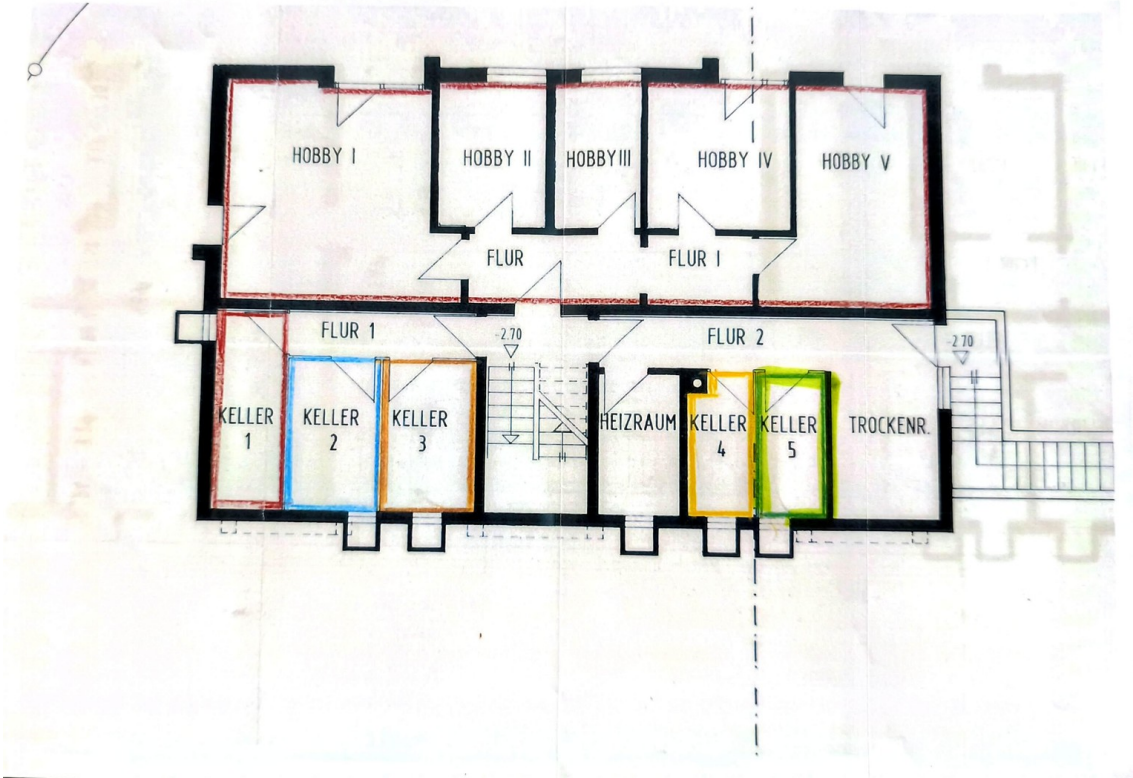
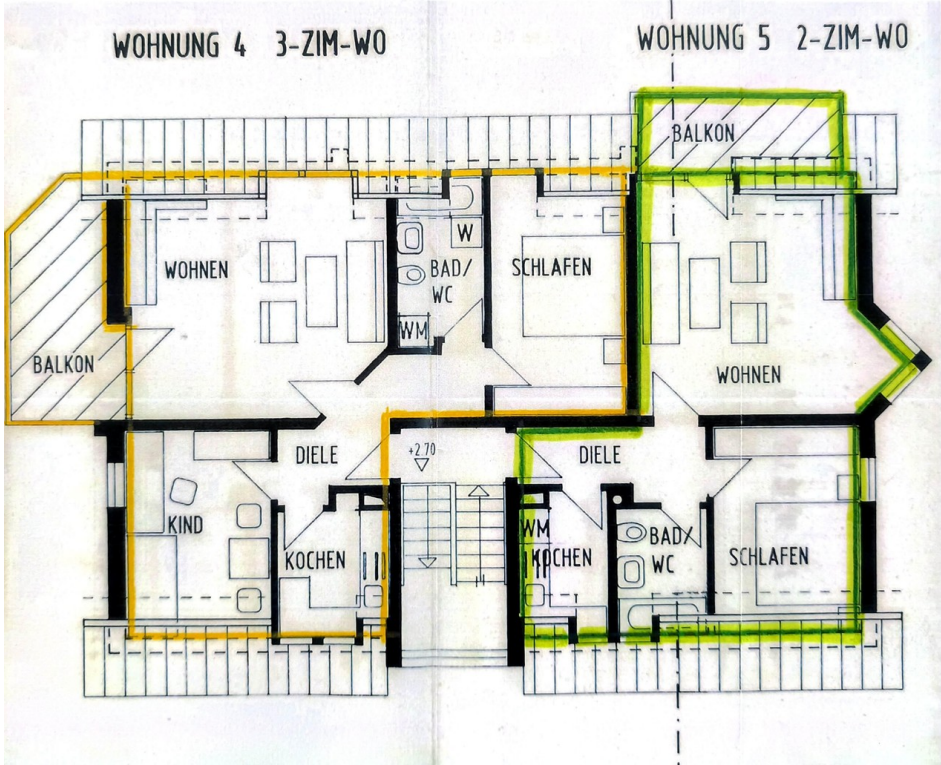
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### 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.

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup>gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh/EPH; Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

