Immobilien-Exposé

Bezauberndes Mehrfamilienhaus in Römlinsdorf

FUNK Immobilien GmbH

Bundesweit tätig.

Lauterbadstraße 43
72250 Freudenstadt

Telefon: 07441 4200
Telefax: 07441 83497

info@funk-immobilien.de
www.funk-immobilien.de

Hans-Dieter Funk | Geschäftsführer
Amtsgericht Stuttgart | HRB 430529

Informationen

Objekttyp:	Mehrfamilienhaus	**Objektnummer:**	3426-H
Wohnfläche:	Ca. 348,22 m²	**Baujahr Gebäude:**	Anbau: Ca. 1964, Bestandsgebäude: unbekannt
Nutzfläche:	Ca. 125,41 m²	**Energieausweisart:**	Bedarfsausweis
Grundstücksfläche:	Ca. 823 m²	**Endenergiever-brauch:**	174,10 kWh
Vermarktungsart:	Kauf	**Wesentlicher Energieträger:**	Öl, Solarbrauchwasserbereitung
Kaufpreis:	299.000,00 €	**Baujahr Heizung:**	Ca. 1987

Ausstattung

Das erwartet Sie:

- Das Baujahr des Bestandsgebäudes ist unbekannt, eine Wohnflächenberechnung des Bestandsgebäudes ist ebenfalls nicht vorhanden. Die Flächenangaben beruhen auf Ca.- Angaben.
- Gem. Auskunft der Stadt Alpirsbach sind Baulasten bzgl. Spülabote, einer früheren Düngerstätte mit Jauchegrube (Ehemaliges Landwirtschaftsgebäude) sowie einer Gebäudeabstandsfläche vorhanden.
- Altlasten sind nicht bekannt.
- Gem. Auskunft der Stadt Alpirsbach ist das Grundstück voll erschlossen.
- Eine Zisterne ist im Hofbereich vor dem Haus vorhanden.
- Eine elektrisch betriebene Doppelgarage aus dem Jahr 1970 befindet sich angrenzend.
- Übernahme der Einbauküche nach Absprache.
- Es bestehen zwei separate Hauseingänge.

Objektbeschreibung

Die Immobilie unterteilt sich auf drei Wohneinheiten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. 1964 erfolgte der großzügige Anbau an das Bestandsgebäude und im Erdgeschoss ist zusätzliches Potenzial zur Wohnraumerweiterung vorhanden. Im Gebäude bestehen zwei separate Eingangsbereiche und Treppenaufgänge, wodurch alle Stockwerke bequem begehbar sind.

Erdgeschoss:

Über den Hauseingang des Anbaus erreicht man den Heizraum, das große Esszimmer, das separate WC sowie danebenliegend den Zwischenraum mit Dusche. Das angrenzende Schlafzimmer bietet anschließend Zugang zum Bestandsgebäude. Das Bestandsgebäude besitzt neben einem abgeschlossenen Büroraum, zusätzlich einen Gewölbekeller, welcher sich perfekt zur Lagerung anbietet. Außerhalb des Gebäudes ist zusätzlich ein praktischer Werkstattraum vorhanden.

Obergeschoss:

2-Zimmer-Wohnung:

Im Anbau kann über die zentral angelegte Diele das gemütliche Schlafzimmer und Wohnzimmer mit jeweiligem Zugang zum sonnigen Südbalkon betreten werden. Gegenüberliegend befindet sich die einladende Küche, das Badezimmer mit Dusche, einem Doppelwaschbecken und Handtuchheizkörper sowie ein separates WC. Diese Wohnung wird momentan durch die Eigentümer selbst bewohnt.

6-Zimmer-Wohnung, leerstehend:

Im Bestandsgebäude befindet sich das charmante Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, die Küche, das Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken, ein großer Wasch- und Abstellraum mit Zugang zur herrlichen Terrasse in Westausrichtung, ein separates WC am Ende des Flures sowie der Vorratsraum. Zwei weitere Schlafzimmer können über die Treppe zum Dachgeschoss erreicht werden. Die Wohnung befindet sich noch im ursprünglichen Zustand.

Dachgeschoss:

5-Zimmer-Wohnung, leerstehend:

Bestehend aus drei Schlafzimmern, einem schönen Wohnzimmer, der hellen Küche, das moderne Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einem Doppelwaschbecken, ein separates WC, einem Esszimmer mit Ankleide/ Abstellnische sowie Zugang zur geschützten Terrasse, welche zum gepflegten Garten in Hanglage ausgerichtet ist.

Der weitläufige Bühnenraum bietet zusätzliche Abstellfläche.

Lauterbadstraße 43
72250 Freudenstadt
Telefon: 07441 4200
Telefax: 07441 83497
info@funk-immobilien.de
www.funk-immobilien.de
Hans-Dieter Funk | Geschäftsführer
Amtsgericht Stuttgart | HRB 430529

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im idyllischen Römlinsdorf, im Herzen des malerischen Nordschwarzwaldes. Sie finden im Umkreis des Luftkurortes neben der malerischen Natur in paradiesischer Umgebung viele Sehenswürdigkeiten und Attraktionen.

Das nahegelegene Städtchen Alpirsbach ist ca. 9 km entfernt und bietet Kindergärten, Schulen, diverse Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckereien, Einzelhandelsgeschäfte), Bankfilialen, Cafés, Ärzte, Zahnärzte, Gastronomie und Hotellerie als auch ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten. Eine gute Busanbindung ist direkt in Römlinsdorf vorhanden.

Lageplan

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg
Landratsamt Freudenstadt
Vermessungsbehörde
Landhausstraße 34
72250 Freudenstadt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1 : 500
Erstellt am 09.09.2022
Flurstück: 93
Flur: -
Gemarkung: Römlinsdorf
Gemeinde: Alpirsbach
Kreis: Freudenstadt
Regierungsbezirk: Karlsruhe
5352633.03
32461813.80
Whs
Schu
86
86/1
84
87
90
92
93
Fläche = 823 m²
95/4
Scheu
Whs 5
Whs 3
Stall
Whs 1
Gar
91
Lindenstock
96/1
6 Whs
4 Whs
2 Whs
Lagg
99/14
99/20
99/11
32461722.80
Maßstab 1:500
0 5 10 15 Meter
Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster - Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.
5352522.53
Grenzabstände beziehen sich auf den Gebäudeabstand des Liegenschaftskatasters. Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich durch nachträgliche Veränderungen.
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Bilder Anbau

Außenansicht

Esszimmer EG

WC EG

Schlafzimmer EG

Wohnzimmer OG

Schlafzimmer OG

Bad OG

Küche OG

Bad DG

Zimmer DG

Zimmer DG

Terrasse DG

Bilder Bestandsgebäude

Außenansicht

Gewölbekeller

FUNK Immobilien GmbH

Bundesweit tätig.

Lauterbadstraße 43
72250 Freudenstadt

Telefon: 07441 4200
Telefax: 07441 83497

info@funk-immobilien.de
www.funk-immobilien.de

Hans-Dieter Funk | Geschäftsführer
Amtsgericht Stuttgart | HRB 430529

Terrsse OG

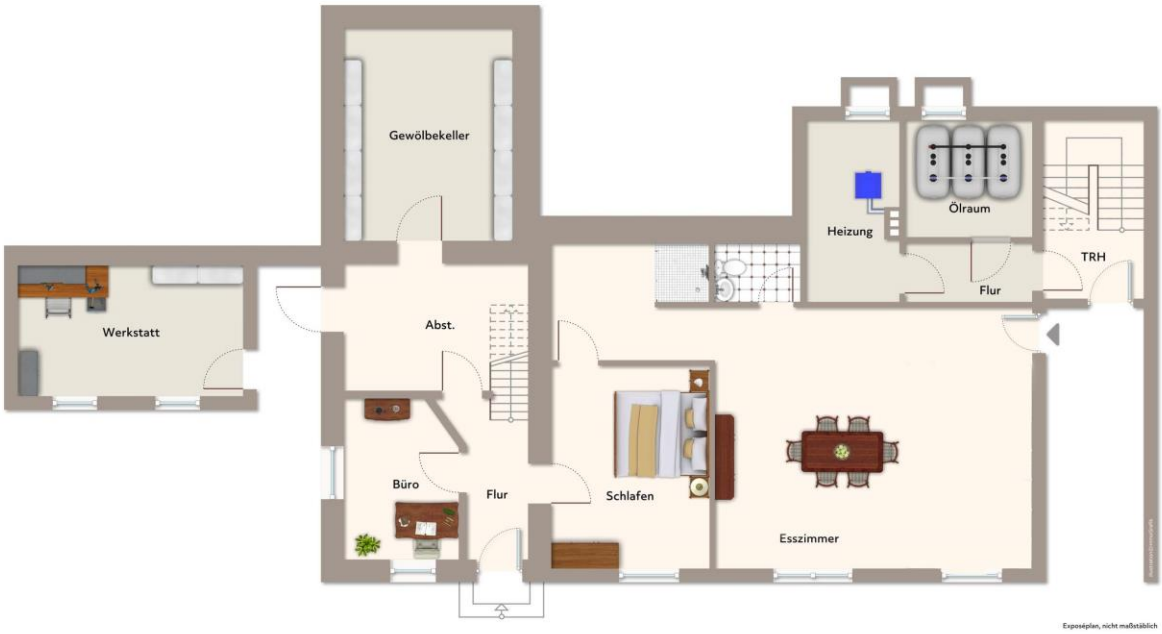
Esszimmer OG

Bad OG

Schlafzimmer DG

Grundriss

Erdgeschoss



Obergeschoss

Dachgeschoss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

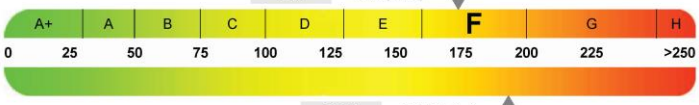
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** BW-2022-004218774 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 54,6 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
174,1 kWh/(m²·a)



193,2 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 193,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 85,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,87 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 174,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

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

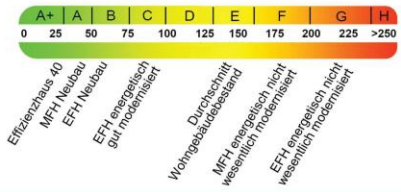
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie [4]



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 (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software, Energieberater Professional 11.3.6

Funk Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner

Frau
Julia Schneider

Tel.: +49 7441 4200
Mobil: +49 171 9797918
E-Mail:info@funk-immobilien.de

Immobilien sind seit jeher unsere Leidenschaft

FUNK Immobilien wurde im Jahr 1975 gegründet und von unserem Geschäftsführer Hans-Dieter Funk geleitet. Der Name unseres Standorts ist Programm: Denn wir sind seit diesem Zeitpunkt mit Freude bei der Sache.

Drei Faktoren sind für den Erfolg von FUNK Immobilien ausschlaggebend: 100 % Qualität, Fairness und Leidenschaft. Unsere langjährige Erfahrung kommt Ihnen bei unserer individuellen Beratung zugute. Auf unsere Ehrlichkeit können Sie sich absolut verlassen. Und nicht zuletzt geben wir uns erst dann zufrieden, wenn Sie zufrieden sind.

Wir sind immer für Sie da: Von der ersten Anfrage bis zur notariellen Beglaubigung und auch nach dem erfolgreichen Abschluss.

Provisionsvereinbarung

Bezauberndes Mehrfamilienhaus in Römlinsdorf
Objekt-Nr.: 3426-H

Das Angebot bleibt freibleibend - Zwischenverkauf vorbehalten - Die Angaben im Exposé basieren auf Angaben und Unterlagen die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb keine Haftung übernehmen. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweisprovision, die der Käufer zu tragen hat, beträgt 4,76 % aus dem Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages. Diese Unterlagen sind nur für den genannten Adressaten bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Für den Fall einer unberechtigten Weitergabe ist der Adressat zur Zahlung einer Provision/Schadensersatzes bis zur Höhe der vorgenannten Provision verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Adressat nachweist, dass ein Provisions-/Schadensersatzanspruch nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.