Immobilien-Exposé

Charmantes Mehrfamilienhaus mit umliegenden Grundstücken in Bad Rippoldsau

Adresse
77776 Bad Rippoldsau-Schapbach

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

Objektnummer:	3447-H	**Baujahr:**	Ca. 1982
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus, Grundstücke	**Energieausweisart:**	Verbrauchsausweis
Grundstücksflächen:	ca. 1.044 m² (Flst. 43/3), ca. 8.782 m² (Flst. 43), ca. 2.605 m² (Flst. 43/1)	**Endenergieverbrauch:**	78,50 kWh
Wohnfläche:	Ca. 344,46 m²	**Energieausweis gültig bis:**	08.08.2033
Vermarktungsart:	Kauf	**Baujahr Heizung:**	2021
Kaufpreis:	498.000,00 €	**Wesentlicher Energieträger:**	Öl

Flächenübersicht

Flst.	Art	Fläche
43/3	Gebäude- und Freifläche	ca. 1.044 m²
43/1	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	ca. 2.605 m²
43	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Unland, Waldfläche	ca. 8.782 m²

Objektbeschreibung

Die bezaubernde Immobilie wurde ca. 1982 im Herzen des Schwarzwaldes erbaut. Das Mehrfamilienhaus teilt sich auf insgesamt fünf Wohnungen auf, welche in der Vergangenheit teilweise als Ferienwohnungen vermietet wurden. Im Untergeschoss und Erdgeschoss sind jeweils zwei separate Eingänge vorhanden. Darüber hinaus ist ein gegenüberliegender Parkplatz mit Grünfläche und eine Grün-/ Waldfläche zugehörig.

Untergeschoss:

W1 (Ferienwohnung), ca. 59,45 m² zzgl. Terrasse, 2- Zimmer:
Über die Diele gelangt man in den gemütlichen Wohn- und Essraum mit offener Küchenzeile und einem überdachten Außensitzplatz. Anliegend ist das Schlafzimmer inkl. Abstellraum sowie das Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche, Waschbecken und WC.

W2 (ehemaliges Labor), ca. 27,55 m², 1- Zimmer:
Diese Wohnung wurde in der Vergangenheit als Labor genutzt und besteht ursprünglich aus einem Wohn- /Schlafzimmer, einer Küche und einem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

Darüber hinaus befinden sich hier zwei Kellerräume und der Heizraum.

Erdgeschoss:

Hauptwohnung, ca. 112,30 m² zzgl. Balkon & Terrasse, 5- Zimmer:
Die Wohnung bietet einen stilvollen Wohn- und Essraum mit einem Kachelofen, offenen Kamin sowie Zugang zum großen, überdachten Außensitzplatz und zusätzlich einen Balkon, welche jeweils einen herrlichen Ausblick in die Natur offerieren. Angrenzend befindet sich die Küche, das Gästezimmer, das Schlafzimmer, das Kinderzimmer und daneben das Badezimmer mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und das separate WC.

Zusätzlich besteht ein Hausarbeitsraum außerhalb der Wohnung.

Dachgeschoss:

W3 (Ferienwohnung), ca. 43,57 m² zzgl. Terrasse, 2- Zimmer:
In der Wohnung befindet sich ein Wohn- Essraum inkl. Küchenzeile und ein danebenliegendes Schlafzimmer, welches Zutritt zum gemeinsamen, überdachten Außensitzplatz in Süd- West- Ausrichtung bietet. Außerdem ist ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC vorhanden.

W4 (Ferienwohnung), ca. 53,27 m² zzgl. Terrasse, 2- Zimmer:
Diese Ferienwohnung verfügt über einen einladenden Wohn- Essraum, einem charmanten Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang zum geschützten Außensitzplatz, der ansprechenden Küche sowie das Badezimmer, das mit einem Waschbecken, WC und Dusche ausgestattet ist.

Der Dachboden bietet zusätzlich eine weitläufige Abstellfläche. Die Garage umfasst des Weiteren zwei PKW-Stellplätze und der gepflegte Garten lädt außerdem zum Verweilen ein.

Ausstattung

Das erwartet Sie:

- Es besteht ein Quellnutzungsrecht für die Außenbewässerung.
- Die Immobilie befindet sich aktuell in einem leerstehenden Zustand.
- Hochwertige Marmorböden im Erdgeschoss
- Die Ferienwohnungen werden ausgestattet verkauft.
- Gem. Auskunft der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach bestehen weder Alt- noch Baulasten.

Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in wunderschöner Lage im ansprechenden Kurort Bad-Rippoldsau, in schönster landschaftlicher Umgebung im Wolftal. Freudenstadt ist mit ca. 15 km Entfernung die nächstgelegene Stadt. Die touristische Attraktion „Alternativer Wolfs- und Bärenpark Schwarzwald“ ist nur wenigen Minuten vom Objekt entfernt.

Bilder

Flst. 43/1 Grünfläche

Flst. 43/1 Parkplatz

EG Wohnung Wohnzimmer

EG Wohnung Esszimmer

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

EG Wohnung Außensitzplatz

EG Wohnung Schlafzimmer

UG Ferienwhg. 1 Wohnbereich

UG Ferienwhg. 1 Küche/ Essbereich

UG Ferienwhg. 1 Terrasse

UG ehemaliges Labor Nr. 2

DG Ferienwhg. 3 Wohnzimmer

DG Ferienwhg. 3 Bad

DG Ferienwhg. 4 Wohnzimmer

DG Ferienwhg. 4 Schlafzimmer

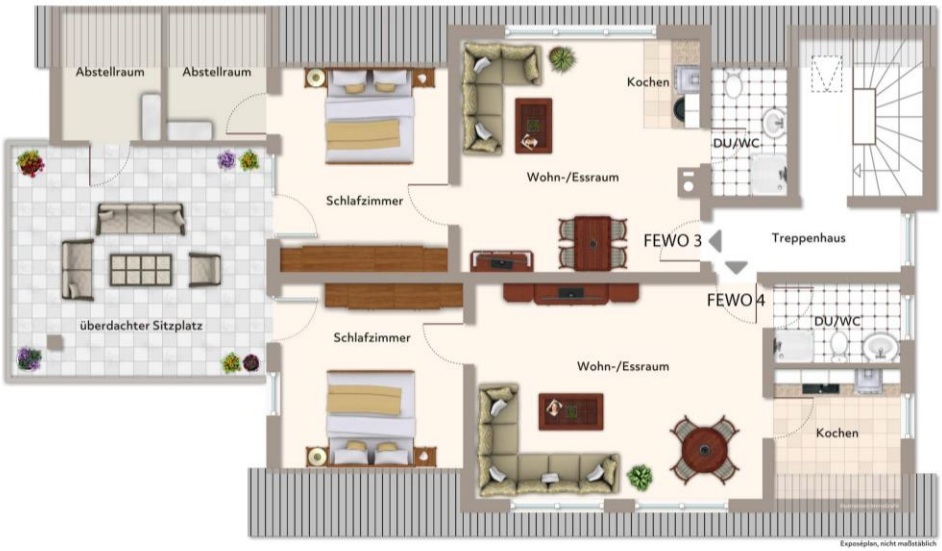
DG Ferienwhg. 4 Küche

DG Ferienwhg. 4 Bad

Grundriss

Untergeschoss

Erdgeschoss



Dachgeschoss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

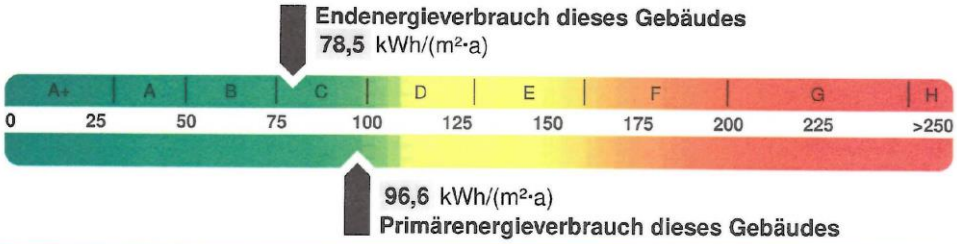
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004668975

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **28,0** kg CO_2-Äquivalent/(m²·a)

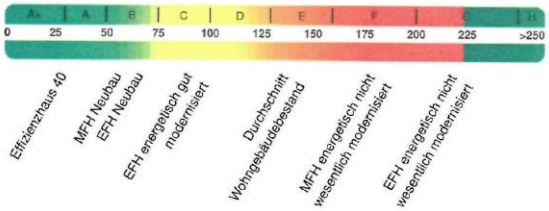


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **78,5** kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [1]	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.07.2019	01.07.2020	Strom	1,800	5.955	0	5.955	1,05
02.07.2020	01.07.2021	Strom	1,800	7.163	0	7.163	0,96
02.07.2021	01.07.2022	Strom	1,800	7.709	0	7.709	1,02
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl EL	1,100	30.000	10.880	19.120	1,05
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl EL	1,100	30.000	10.880	19.120	0,93
01.01.2022	31.12.2022	Heizöl EL	1,100	30.000	10.880	19.120	1,09

Vergleichswerte Endenergie [2]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

Erstellt mit EVEBI 13.1 von ENVISYS

[1] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[2] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

Charmantes Mehrfamilienhaus in Bad Rippoldsau

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. Der Makler fordert vom Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe. 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.