

# Immobilien-Exposé

Großzügige Büroräume in zentraler Lage zu vermieten



**Adresse**  
**72290 Loßburg**

## Informationen

|                  |                  |                |                           |
|------------------|------------------|----------------|---------------------------|
| Vermarktungsart: | Miete            | Objekttyp:     | Bürofläche                |
| Mietpreis:       | 880,00 € + MwSt. | Bürofläche:    | Ca. 159,85 m <sup>2</sup> |
| Nebenkosten:     | 300,00 €         | Objektnummer:  | 2310-GM                   |
| Kaution:         | 1.760,00 €       | Anzahl Zimmer: | 4                         |

## Objektbeschreibung

Die gepflegte Gewerbeeinheit verfügt über zwei separate Büros mit Besprechungsecke, einen abgeschlossenen Besprechungsraum, Küche sowie zwei getrennte WCs. Ein Abstellraum ist ebenfalls auf der gleichen Etage vorhanden. Durch einen Zugang zum Besprechungszimmer können die beiden Garagen direkt erreicht werden. Der Zugang zu allen Räumen ist barrierefrei. Zur Einheit gehören 3 Außenstellplätze

Eine Doppelgarage mit ca. 34m<sup>2</sup> kann für monatlich 90,00 € zzgl. MwSt. angemietet werden. Diese Einheit steht zur Zeit leer und ist ab sofort verfügbar. Das vorhandene Inventar kann nach Absprache übernommen werden. Die genannte Kaltmiete ist ein Nettobetrag und zzgl. MwSt. Der Energieausweis wird derzeit erstellt.

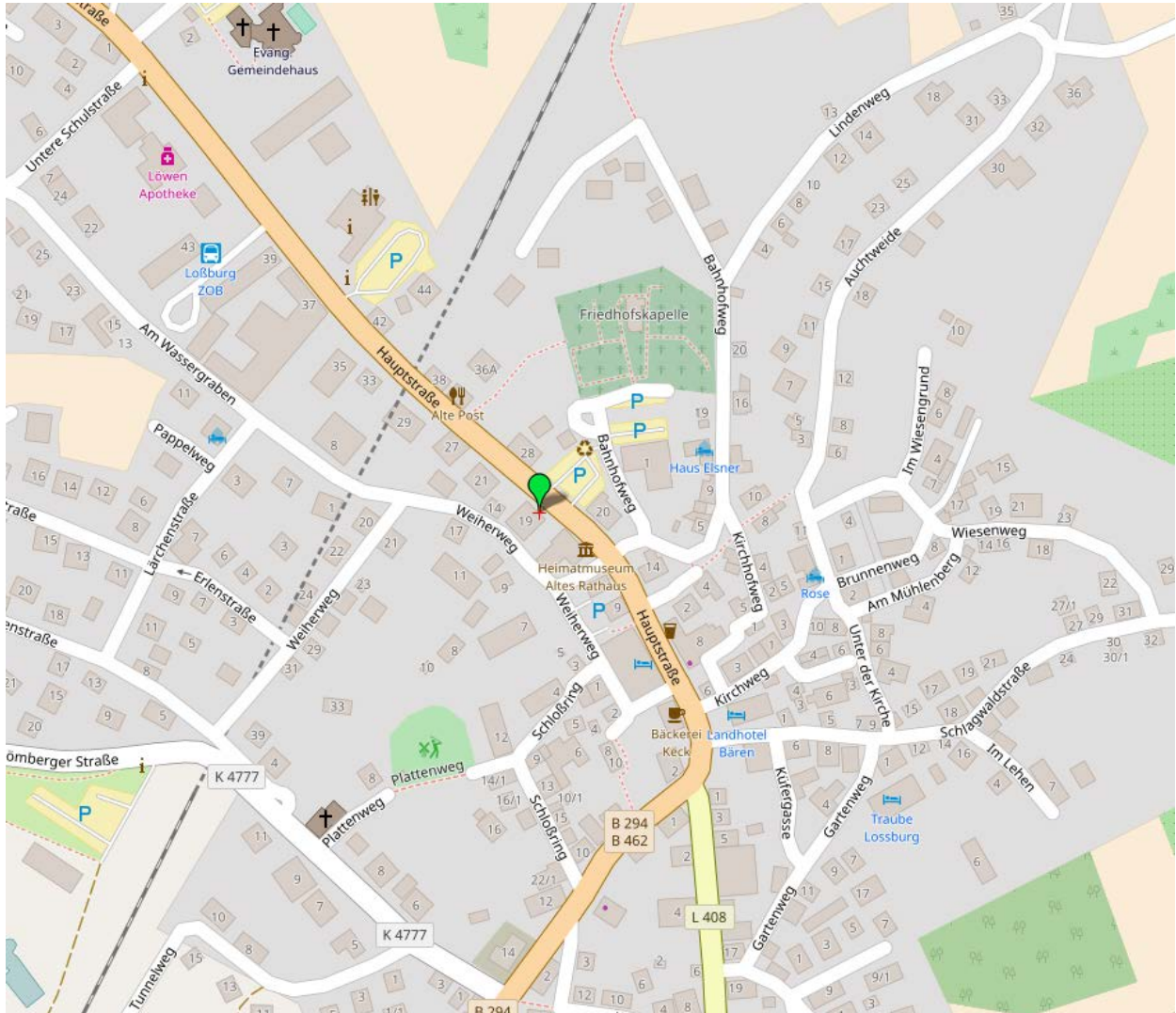
## Ausstattung

Die Hauptfläche ist mit einem pflegeleichten Teppichboden ausgelegt, die Wände sind weiß gestrichen. Die Kunststofffenster sind doppelt verglast. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

## Lagebeschreibung

Zentrale, gut anfahrbare Lage in dem Ortskern in 72290 Lossburg. Für den täglichen Bedarf sind ortsansässige Metzgereien, Bäcker und ein Supermarkt fußläufig gut erreichbar.

## Lage



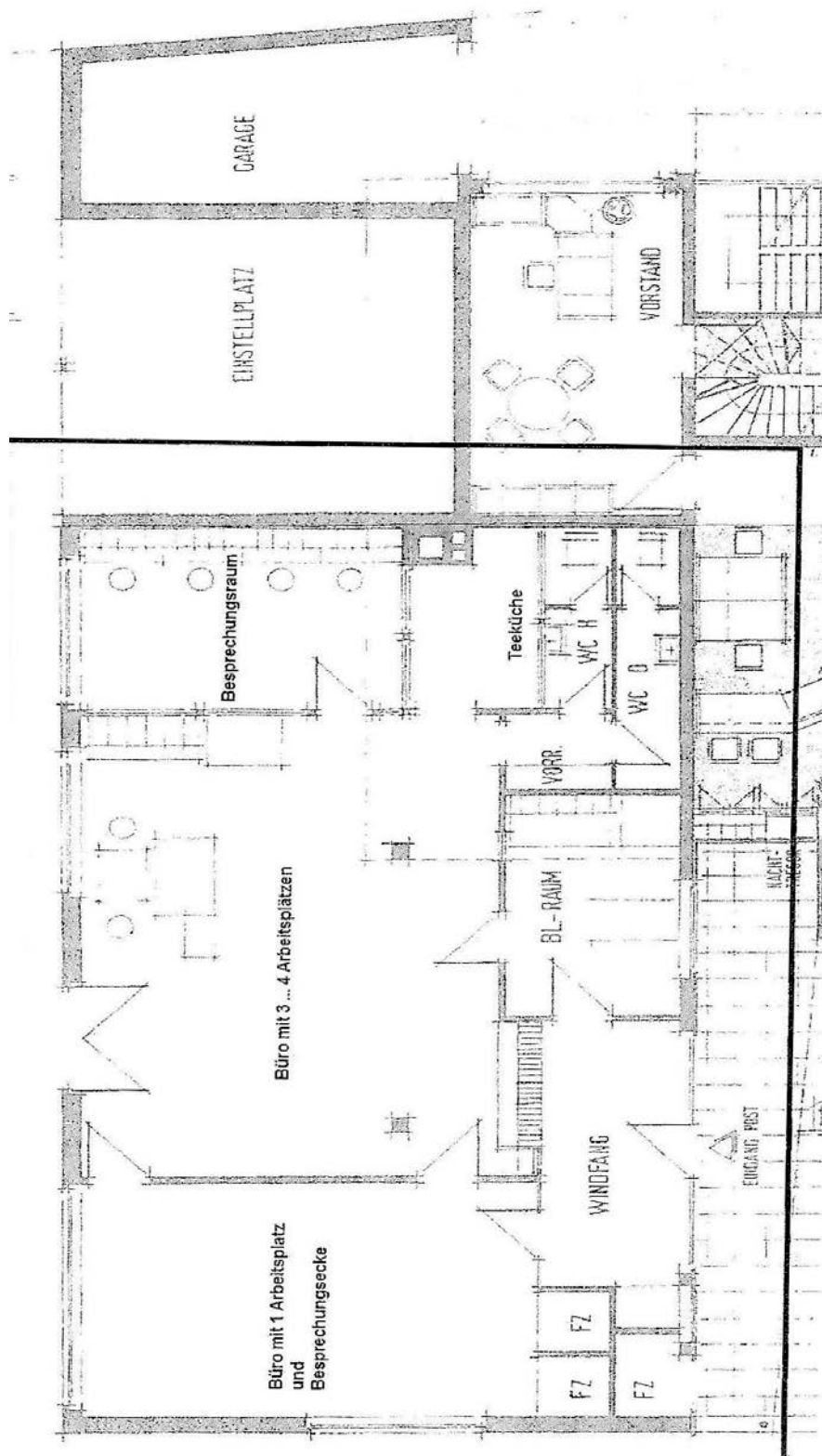
## Bilder







## Grundriss



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

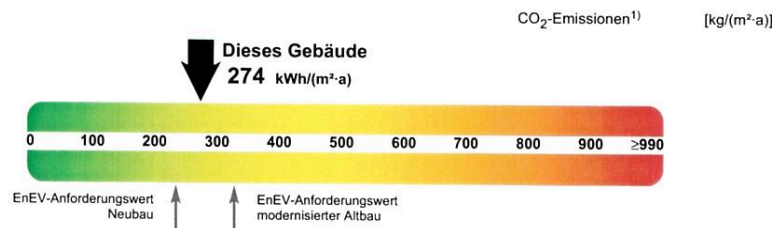
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Hauptstr. 19  
Gewerbeteil

2

## Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 274 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 234 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  eingehalten  Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten  Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

## Endenergiebedarf

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für |            |                        |                       |                              | Gebäude insgesamt |
|---------------|--|------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------|
|               | Heizung  | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung <sup>4)</sup> | Kühlung einschl. Befeuchtung |                   |
| Heizöl        | 182,9  | 0,0        | 0,0                    | 0,0                   | 0,0                          | 182,9             |
| Strom-Mix     | 0,7  | 0,0        | 22,0                   | 0,0                   | 0,0                          | 22,7              |

## Aufteilung Energiebedarf

| [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)] | Heizung | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung <sup>4)</sup> | Kühlung einschl. Befeuchtung | Gebäude insgesamt |
|---------------------------|---------|------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------|
| Nutzenergie               | 138,2   | 0,0        | 22,0                   | 0,0                   | 18,5                         | 178,7             |
| Endenergie                | 183,6   | 0,0        | 22,0                   | 0,0                   | 0,0                          | 205,6             |
| Primärenergie             | 191,6   | 0,0        | 57,1                   | 0,0                   | 0,0                          | 248,7 + 10%       |

## Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert 181 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Wärmeschutzanforderungen

Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

## Gebäudezonen

| Nr. | Zone                     | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Anteil [%] |
|-----|--------------------------|--------------------------|------------|
| 1   | <1> Gewerbefläche, Grupp | 740                      | 100        |
|     |                          |                          |            |
|     |                          |                          |            |
|     |                          |                          |            |

Weitere Zonen in Anlage

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) nur Hilfsenergiebedarf



## Funk Immobilien GmbH



### Ihr Ansprechpartner

Frau  
Tatjana Burkhardt

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

Großzügige Büroräume in zentraler Lage zu vermieten  
72290 Loßburg  
Objekt-Nr.: 2310-GM

---

Die Angaben im Exposé basieren auf Angaben und Unterlagen die uns vom Vermieter/Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb keine Haftung übernehmen. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweisprovision, die der Mieter zu tragen hat, beträgt 1,5 Monatskaltmieten zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 19%, fällig bei Abschluss eines Mietvertrages. 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.