

## Immobilien-Exposé

Gemütliche 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage zur Kapitalanlage



Adresse  
72250 Freudenstadt

## Informationen

Objektnummer:	3338-W	Baujahr:	1982
Objekttyp:	3-Zimmer-Wohnung	Anlagentechnik:	Öl-Zentralheizung
Wohnfläche:	Ca. 85,2 m <sup>2</sup>	Besonderheiten:	Tiefgaragenstellplatz
Kaufpreis:	145.000,00 €	Status:	Vermietet
Vermarktung:	Kauf Kapitalanlage	Infrastruktur:	Bahnhof Einkaufsmöglichkeiten Kindergarten Schule Apotheke Krankenhaus

## Objektbeschreibung

Alle Räume sind vom zentralen Flur aus begehbar, gemütlicher Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon mit zusätzlichem Abstellraum, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer/Büro, Tageslichtbad, separates WC.

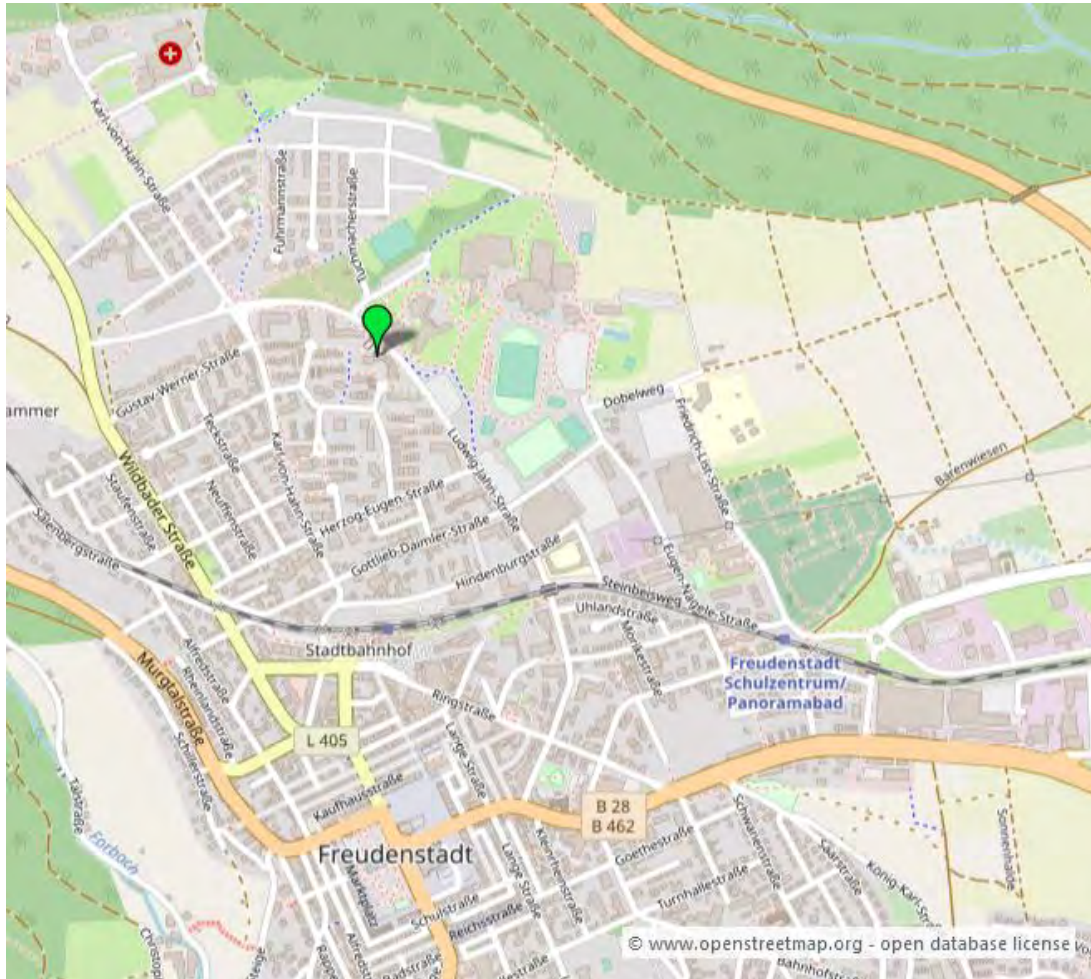
Der zusätzliche Kellerraum sowie der zugehörige Tiefgaragenstellplatz kann bequem mit dem Personenaufzug erreicht werden. Neben dem Waschmaschinenanschluss im Badezimmer steht zusätzlich ein Wasch-/Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Durch langjährige konstante Mieter dient die Immobilie ausgezeichnet zur Kapitalanlage. Die mtl. Mieteinnahmen betragen 508,-€.

## Ausstattung

- Die Heizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.
- Das mtl. Hausgeld beläuft sich auf ca. 350,- €, wobei hiervon ein großer Teil auf den Mieter umlegbar ist. Unter anderem ist bei den nicht umlegbaren Kosten, die der Eigentümer zu tragen hat die Gebühr für den Hausmeisterservice und die Verwaltung enthalten.
- Für die Instandhaltungsrücklage welcher Teil des Hausgeldes ist, wird ein mtl. Betrag von ca. 142,-€ veranschlagt, welcher durch langjährige Bezahlung durch die Hauseigentümer eine hohe Summe an Rücklagen für eventuell anfallenden Reparaturen des Objektes bereitstellt.

## Lage



## Lagebeschreibung

Die 3-Zimmer Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Freudenstädter Nordstadt. Bis zum Stadtzentrum und dem Schwarzwaldcenter mit allen Einkaufsgelegenheiten sowie zum Stadtbahnhof mit allen Anbindungsmöglichkeiten an den öffentlichen Nahverkehr sind es nur wenige Gehminuten.

Die Freudenstädter Schulzentren und zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, auch Arztpraxen und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

## Bilder



Wohn/-Essbereich



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro



Küche



Badezimmer

## Grundriss



## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

**Minol**  
Alles, was zählt.

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2018-001693390**



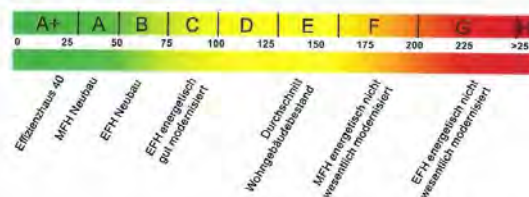
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

118 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum	Energieträger	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor	
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Heizöl in Liter	1,1	194200	43204	150996	0,95
01.01.15	31.12.15	Heizöl in Liter	1,1	210350	37572	172778	0,90
01.01.16	31.12.16	Heizöl in Liter	1,1	205150	42275	162875	0,87
01.01.14	31.12.16	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1)</sup>



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

LG-NR. 082.215-5 Pestalozzistr. 12, 72250 Freudenstadt

Seite 3

<sup>1)</sup>EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser



## Funk Immobilien GmbH



### Ihr Ansprechpartner

Frau  
Jessica Mau

Tel.: +49 7441 4200  
Mobil: +49 171 9797919  
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

Gemütliche 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage zur Kapitalanlage,  
72250 Freudenstadt  
Objekt-Nr.: 3338-W

---

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 kann auch unbeschadet der Käuferprovision vom Verkäufer eine Provision fordern. 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.