# Immobilien-Exposé

## Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler, hoch frequentierter Stadtlage

**Adresse**
**72250 Freudenstadt**

**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:** | **Wohn- und Geschäftshaus** | **Objektnummer:** | **3362-H** |
| **Grundstücksfläche:** | Ca. 146 m² | Vermarktungsart: | Kauf |
| **Verkaufsfläche:** | Ca. 102 m² | Baujahr: | 1950 |
| **Wohnfläche:** | Ca. 233 m² | Energieausweisart: | Verbrauchsausweis |
| **Vermietbare Fläche:** | Ca. 335 m² | Endenergieverbrauch: | 104,70 kWh |
| **Nutzfläche gesamt:** | Ca. 443 m² | Energieausweis gültig bis: | 12.04.2030 |
| **mtl. Mieteinnahmen:** | 2.534,70 € | Baujahr Anlagentechnik: | 2010 |
| **Kaufpreis:** | 339.000,00 € | Wesentlicher Energieträger: | Erdgas |

## Lagebeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in einer 1 A Geschäftslage in einer Fußgängerzone ca. 100 m vom Marktplatz entfernt im Herzen von Freudenstadt. Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr sind fußläufig erreichbar.

Die Kreisstadt Freudenstadt mit Deutschlands größtem Marktplatz bietet außer einer Vielzahl an kulturellen Angeboten außerdem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Apotheken und ein Krankenhaus.

## Ausstattung

- Die Heizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Erdgasheizung aus dem Jahre 2010.
- Die mtl. Mieteinnahmen betragen insgesamt ca. 2.534,70 €.
- Die Fenster und Fensterläden im 1. OG, 2.OG und DG werden derzeit durch eine Malerfirma neu gestrichen.
- Die Hauseingangstüre wurde 2019 erneuert und ein Vordach wurde kürzlich neu montiert.

# Objektbeschreibung

Das charmante Wohn- und Geschäftshaus wurde 1950 erbaut und unterteilt sich in zwei Wohneinheiten und eine Gewerbefläche sowie weitere Nebenräume im Untergeschoss:

**Erdgeschoss Vermietetes Ladengeschäft (ca. 102 m²):**

Die großzügige vermietete Ladenfläche besticht durch die schöne Schaufenster-front, welche eine helle, angenehme Atmosphäre schafft und unterteilt sich in die Verkaufsfläche sowie einen Mitarbeiter-/Büroraum.

---

Das Ladengeschäft ist bereits seit 2003 an ein etabliertes Lederwarengeschäft vermietet. Die mtl. Bruttokaltmiete beträgt: 1.309,00 € (inkl. 19% MwSt.).

---

**1.Obergeschoss Vermietete 4-Zimmer-Wohnung (ca. 95 m²):**

Von der Diele gelangt man in das Schlafzimmer, das Tageslichtbad und das Esszimmer, von dort ist die abgeschlossene Küche und das Wohnzimmer begehbar. Der ehemalige Balkon wurde ca. 1978 aufgestockt und in Verbindung mit dem zweiten Schlafzimmer findet man nun ein großzügiges Zimmer vor.
Der Südbalkon ist bequem über den Treppenhausflur erreichbar.

---

Die 4-Zimmer-Wohnung ist bereits seit 2005 an eine Familie vermietet.
Die mtl. Kaltmiete beträgt: 580,00 €.

---

**2. Obergeschoss & Dachgeschoss (ausgebaut) Vermietete großzügig offen gestaltete 3,5-Zimmer Maisonette Wohnung (ca. 138 m²):**

Vom Hausflur gelangt man in den Küchenbereich und den offen gestalteten Wohn-Essbereich mit kombiniertem Schlafbereich. Das offen gelegte Gebälk und der geölte Eichenparkettboden verleiht dem Raum einen besonderen Charme. Ein großzügiges Tageslichtbad mit geölten Terrakottafliesen ist ausgestattet mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss. Über den Treppenaufgang erreicht man das ausgebaute Dachgeschoss mit zwei weiteren charmanten Zimmern, welche nach Belieben genutzt werden können.

---

Die 3,5-Zimmer-Wohnung ist bereits seit 2010 an eine Familie vermietet.
Die mtl. Kaltmiete beträgt: 645,70 €.

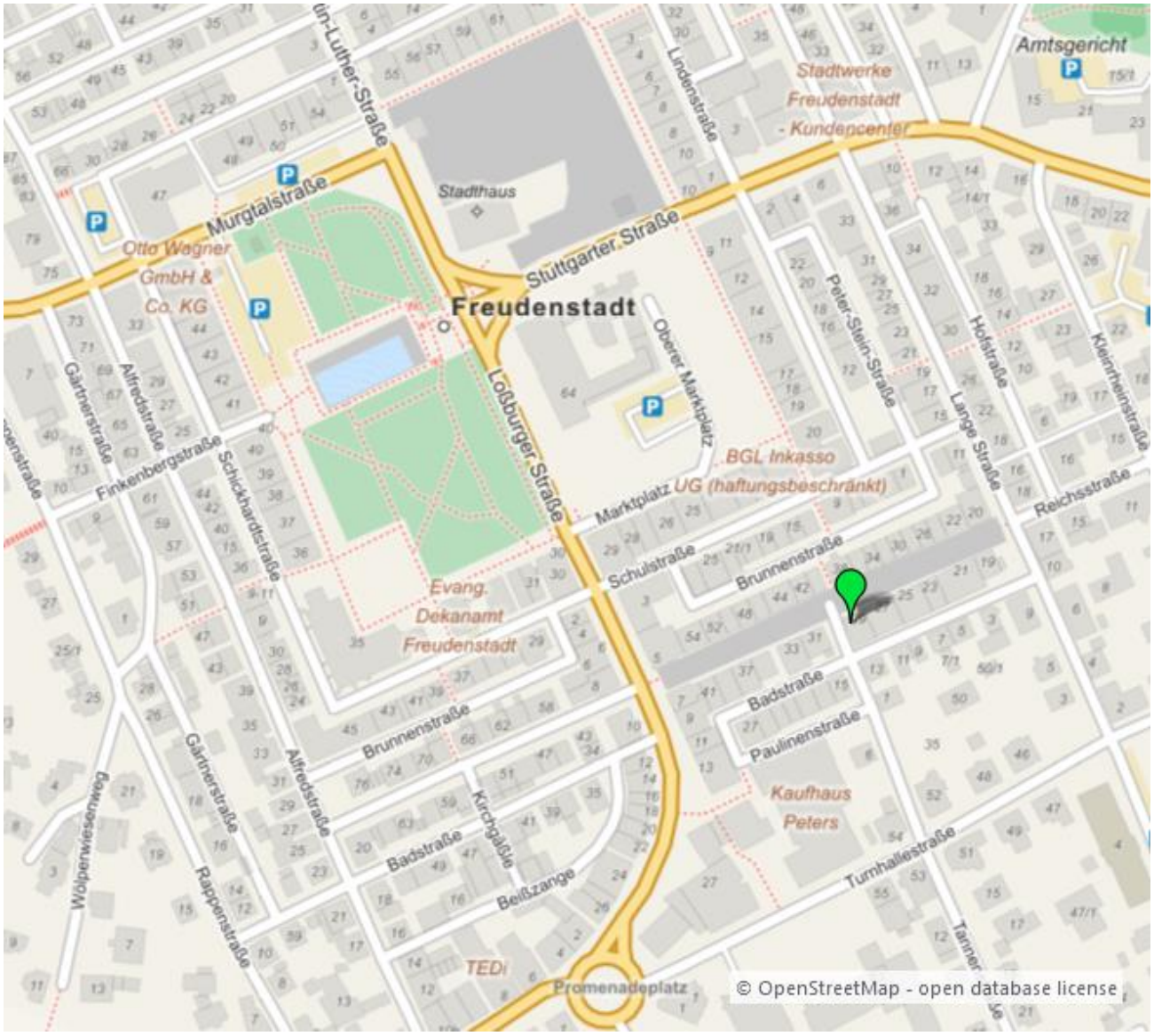
---

**Untergeschoss (ca. 108 m²) :** 4 Kellerräume, 1 WC (Gewerbeeinheit), Heizraum (Erdgasheizung)



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

# Lage





**FUNK Immobilien GmbH**

Bundesweit tätig.

Lauterbadstraße 43
72250 Freudenstadt

Telefon: 07441 4200
Telefax: 07441 83497

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

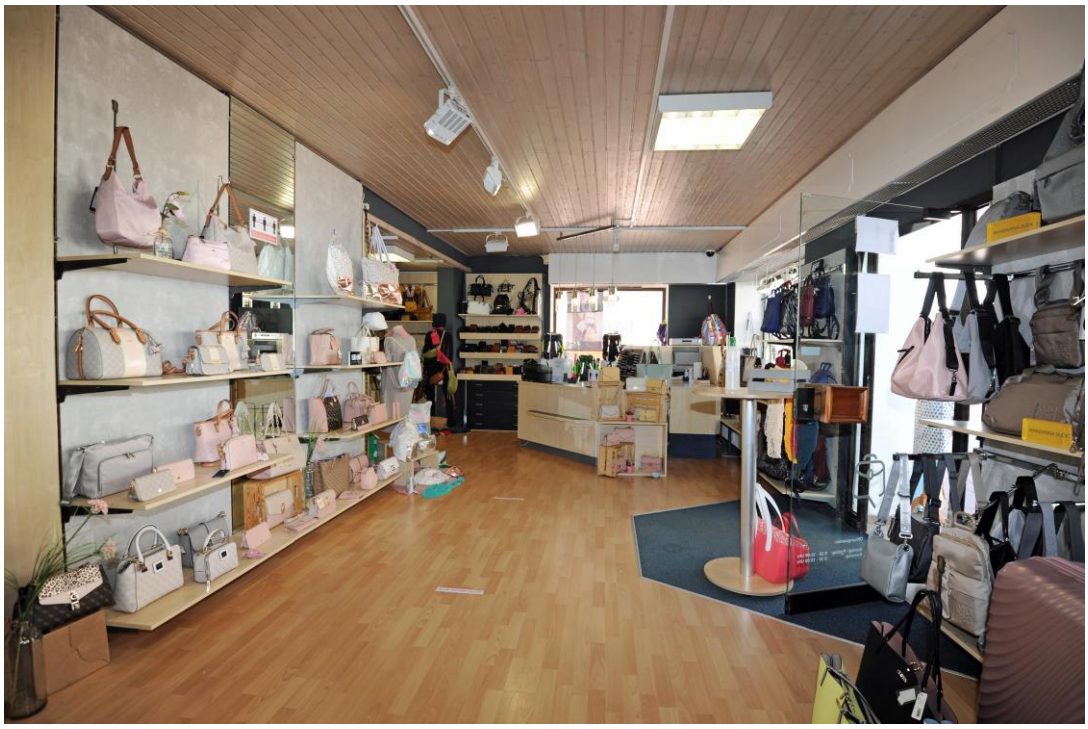
Hans-Dieter Funk | Geschäftsführer
Amtsgericht Stuttgart | HRB 430529

# Bilder

Ansicht Fußgängerzone

Nordwestansicht

Südansicht



Lederwarengeschäft

# Amtlicher Lageplan

**Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg**

**Landratsamt Freudenstadt**
**Vermessungsbehörde**
Landhausstraße 34
72250 Freudenstadt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte 1 : 500**
**Erstellt am 21.04.2020**

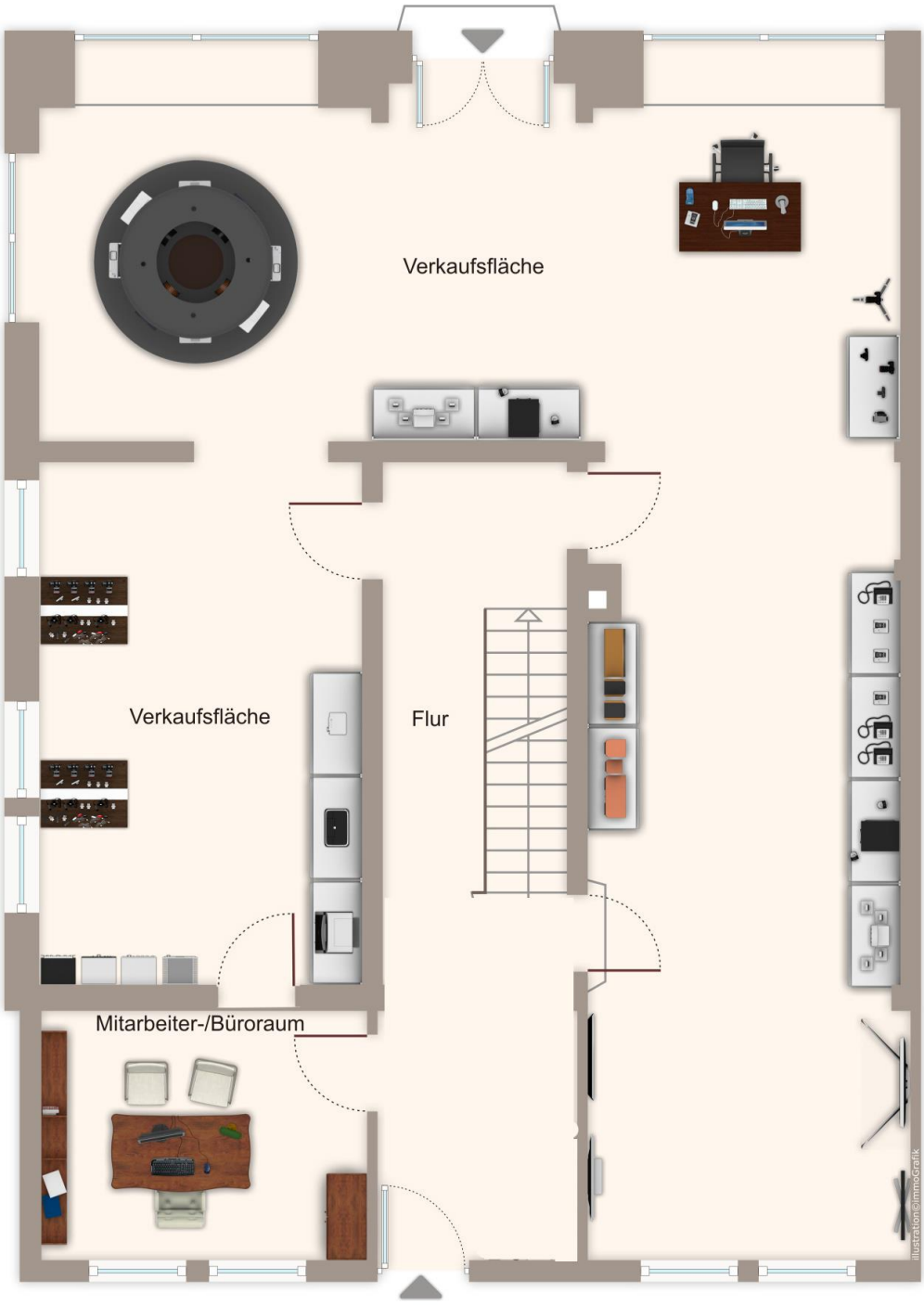
Flurstück: 38/5 und 38/24
Flur: -
Gemarkung: Freudenstadt

Gemeinde: Freudenstadt
Kreis: Freudenstadt
Regierungsbezirk: Karlsruhe

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster - Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

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.

# Grundriss Erdgeschoss




**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

# Grundriss 1. Obergeschoss

**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

# Grundriss 2. Obergeschoss

**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

# Grundriss Dachgeschoss

**FUNK Immobilien GmbH**

Bundesweit tätig.

Lauterbadstraße 43
72250 Freudenstadt

Telefon: 07441 4200
Telefax: 07441 83497

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

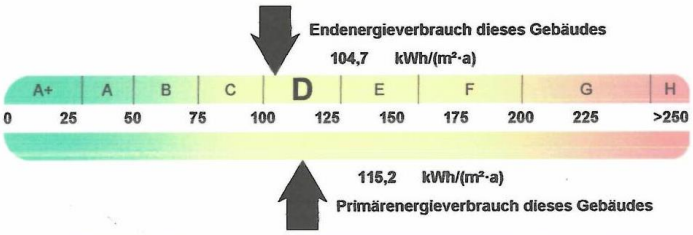
Hans-Dieter Funk | Geschäftsführer
Amtsgericht Stuttgart | HRB 430529

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** **Registriernummer** [2] BW-2020-003152920 **3**

## Energieverbrauch

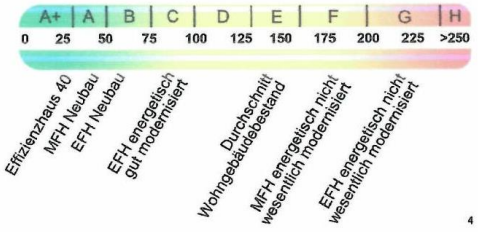



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** 104,7 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger [3] | Primär-energie-faktor- | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.01.2017 | 31.12.2019 | Erdgas E | 1,10 | 85361 | — | 85361 | 0,92 |
| 01.01.2017 | 31.12.2019 | Warmwasserzuschlag | 1,10 | 18480 | 18480 | — | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

## Vergleichswerte Endenergie




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 - 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 ($A_N$) 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.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh [4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottenroth Software, HS Verbrauchspass 2.2.52

# Funk Immobilien GmbH

## Ihr Ansprechpartner

Frau
Jessica Mau

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

Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler, hoch frequentierter Stadtlage,
72250 Freudenstadt
Objekt-Nr.: 3362-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. 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.