Immobilien-Exposé

Gemütliche 2-Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen in schöner Aussichtslage

Adresse
72270 Baiersbronn

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:	**3368-W**	**Vermarktungsart:**	**Kauf**
Objekttyp:	2-Zimmer-Wohnung	Baujahr:	ca. 1987
Grundstücksfläche:	Ca. 1450 m²	mtl. Hausgeld:	ca. 140,00 €
Wohnfläche:	Ca. 56,5 m²	Besonderheiten:	2 Balkone, Fernblick
Miteigentumsanteil:	82 - 1/.000stel	Heizungsart:	Nachtspreicher-öfen (Strom)
Kaufpreis:	124.500,00 €	Bezugsfrei:	ab Sofort

Objektbeschreibung

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige und offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon welcher ein schöner Blick ins Grüne bietet.

Die Küche befindet sich direkt angrenzend. Das Schlafzimmer mit Zugang zum zweitem Balkon und das Tageslichtbad sind vom Wohnungseingangsbereich aus begehbar.

Das mtl. Hausgeld für die Wohnung beläuft sich auf ca. 140,-€, unter anderem ist hier die Gebühr für den Hausmeisterservice, die Verwaltung und die Instandhaltungs-rücklage enthalten.

Lagebeschreibung

Das Objekt liegt in Tonbach, einem Teilort der Schwarzwald-Gemeinde Baiersbronn, welche für die idyllische Landschaft und hervorragende Hotellerie und Gastronomie bekannt ist.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig in ca. 10 min erreichbar. Für sportliche Aktivitäten und zur Naherholung bietet sich die Nähe zum Waldrand bzw. zur Murg besonders an. Zahlreiche Wander-, Jogging- und Spazierwege sowie Mountainbikestecken können von hier aus bequem erkundet werden. Die Kreisstadt Freudenstadt ist in rund 10 Kilometern bequem zu erreichen.

Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein KFZ-Außenstellplatz und ein Kellerraum im Untergeschoss. Ein gemeinschaftlicher Wasch-und Trockenraum, eine Sauna sowie ein gemeinsamer Aufenthaltsraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das vorhandene Mobiliar kann nach individueller Absprache übernommen werden.

Bilder

Balkon

Wohnbereich

Eingangsbereich

Schlafzimmer

Küche

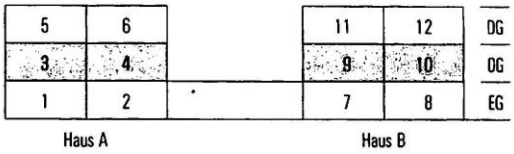
Tageslichtbad

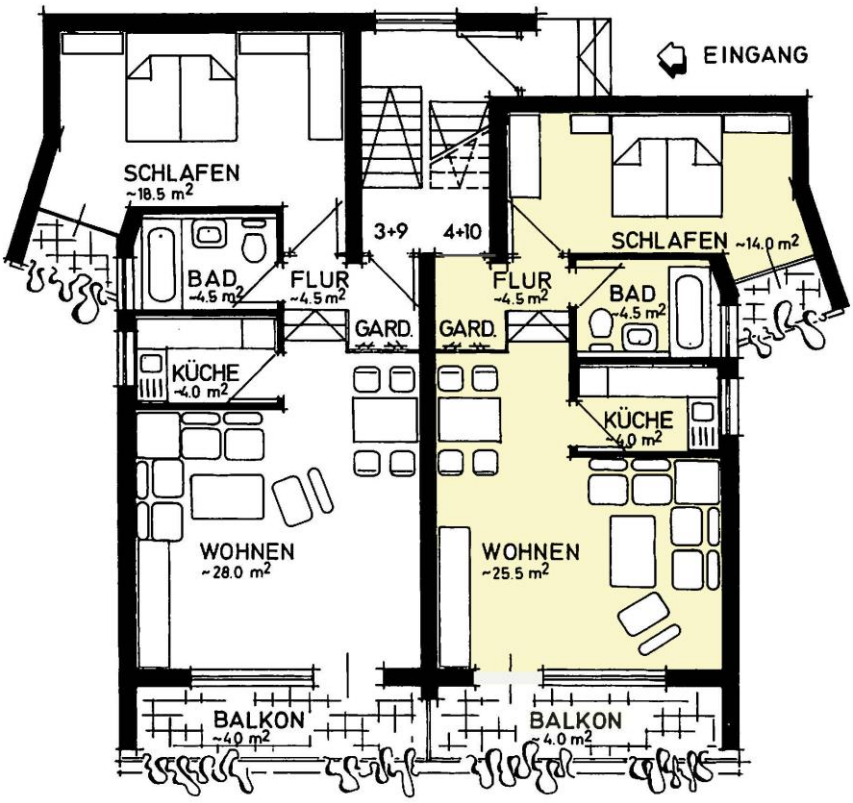
Außenansicht

Außenansicht

Grundriss Wohnung 4

**Im Obergeschoß.
Mit großen, sonnigen
Süd-Balkonen . . .**





Wohnung 3 und 9 2-Zimmer, ca. 63,5 m² Wohnfläche		Wohnung 4 und 10 2-Zimmer, ca. 56,5 m² Wohnfläche	
Wohnen/Essen	28,0 m²	Wohnen/Essen	25,5 m²
Schlafen	18,5 m²	Schlafen	14,0 m²
Küche	4,0 m²	Küche	4,0 m²
Bad/WC	4,5 m²	Bad/WC	4,5 m²
Flur/Garderobe	4,5 m²	Flur/Garderobe	4,5 m²
Balkon 8/2	4,0 m²	Terrasse 8/2	4,0 m²

Die angegebenen Wohnflächen sind Cirka-Großen und konnen sich geringfugig andern
Maßstab 1 : 100

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

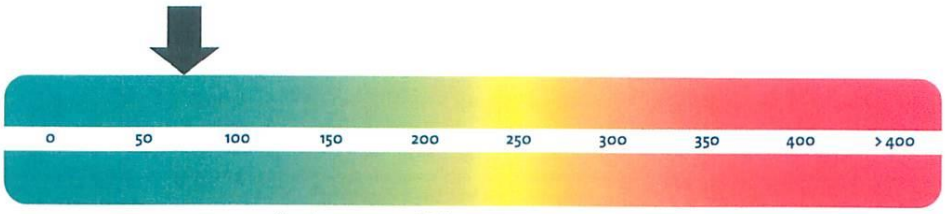
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

ista

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
71 kWh/(m²·a)



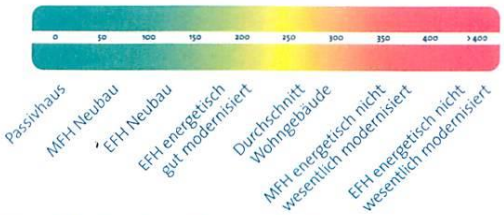
Energieverbrauch für Warmwasser: [ ] enthalten [X] nicht enthalten

[ ] Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum von	Zeitraum bis	Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) Heizung	Warmwasser	Kennwert
Strom	01.01.06	31.12.06	55.246	0	1.09	74		74
Strom	01.01.07	31.12.07	46.534	0	1.17	67		67
Strom	01.01.08	31.12.08	53.931	0	1.10	73		73
							Durchschnitt	71

Vergleichswerte Endenergiebedarf



EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.
Soll ein Energieverbrauchskennwert 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 von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

EAW-Nr. 1177597 Ackerweg 9+11 ; 72270 Baiersbronn

183333/Ku000037/BI0004v0005

3

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

Gemütliche 2-Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen in schöner Aussichtslage , 72270 Baiersbronn
Objekt-Nr.: 3368-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 % aus dem Kaufpreis zzgl. 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.