

## Immobilien-Exposé

Einladende 2-Zimmer-Wohnung in Freudenstadt



## Informationen

Objektnummer: 3440-W			
Objekttyp:	2-Zimmer-Wohnung	Energieausweisart:	Verbrauchsausweis
Wohnfläche:	Ca. 52,01 m <sup>2</sup>	Baujahr Heizung:	2015
Baujahr:	Ca. 1981	Wesentlicher Energieträger:	Gas
Vermarktungsart:	Kauf	Endenergieverbrauch:	116,90 kWh
Kaufpreis:	120.000,00 €	Energieausweis gültig bis:	11.06.2028

## Lage



## Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt im Süden Freudenstadts, in schöner Lage. Bis in das Stadtzentrum mit allen Einkaufsmöglichkeiten und einer Vielzahl an Kulturangeboten sind es nur wenige Minuten. Auch Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Nahverkehr sind in Freudenstadt vorhanden und bequem zu erreichen.

## Objektbeschreibung

Die bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> befindet sich im Dachgeschoss eines 1981 erbauten Mehrfamilienhauses.

Von der Diele gelangt man in das ansprechende Schlafzimmer sowie angrenzend das Wohnzimmer mit jeweiligem Zugang zum gemütlichen Balkon. Der anliegende Küchenraum bietet außerdem eine gepflegte Einbauküche. Darüber hinaus ist ein modernes, innen liegendes Badezimmer mit Badewanne und WC sowie ein kleiner Abstellraum in der Wohnung vorhanden.

Gegenüberliegend befindet sich eine weitere 2-Zimmer-Wohnung, welche bei Bedarf hinzuerworben werden kann. Es besteht die Möglichkeit, beide Wohnungen zusammenzulegen.

## Ausstattung

Das erwartet Sie:

- ❖ Heizung: Gas, die Warmwassererzeugung erfolgt über einen Boiler.
- ❖ Das mtl. Hausgeld beläuft sich insgesamt auf ca. 230,- € inkl. Rücklage. Strom und Wasser wird zusätzlich separat mit den jeweiligen Anbietern abgerechnet.
- ❖ Ein PKW- Stellplatz vor dem Haus ist zugehörig.
- ❖ Zusätzlich sind ein Kelleranteil sowie ein Gemeinschaftsstellplatz für Fahrräder vorhanden.
- ❖ Zentraler Waschraum mit Waschmaschinenstellplatz



## Bilder



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer





Außenansicht



PKW- Stellplatz

# Grundriss

## Dachgeschoss



Grundriss W9



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

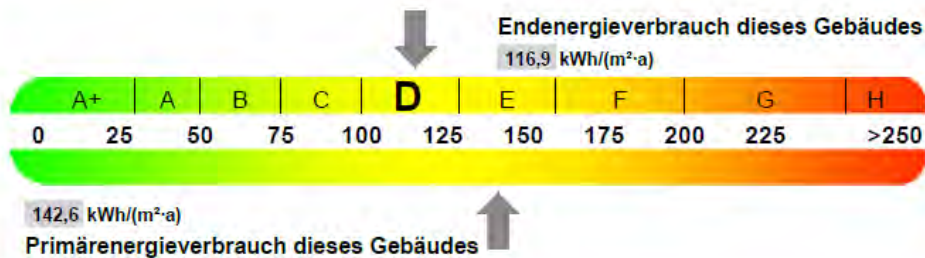
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-001944999  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

**3**

## Energieverbrauch



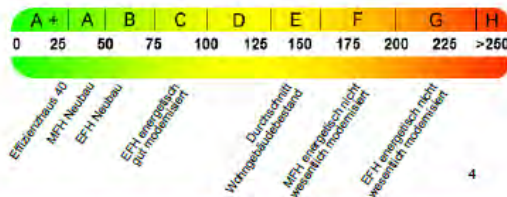
**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

116,9 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	68393		68393	0,9
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	74200		74200	0,87
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	57839		57839	0,87
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,8	36406	36406		

## Vergleichswerte Endenergie



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 Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{W}$ ) 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 änderndem Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls



## Funk Immobilien GmbH



### Ihr Ansprechpartner

Frau  
Julia Schneider

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

Einladende 2-Zimmer-Wohnung in Freudenstadt  
Objekt-Nr.: 3440-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 3,57 % 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.