

Immobilien-Exposé

Wunderschöne 3,5-Zimmer-Wohnung mit Garage in Schönmünzach



Informationen

Objektnummer: 3435-M/ 2. OG			
Objekttyp:	3 1/2-Zimmer-Wohnung	Bezugsfrei ab:	01.05.2025
Wohnfläche:	Ca. 117 m ²	Baujahr:	Ca. 1898
Vermarktungsart:	Miete	Baujahr Heizung:	Ca. 2003
Mtl. Kaltmiete inkl. Garage:	870,00 €	Wesentlicher Energieträger:	Öl
Mtl. Nebenkosten:	250,00 €	Energieausweisart:	Bedarfsausweis
Mtl. Gesamtmiete	1.120,00 €	Endenergieverbrauch:	155,70 kWh
Kaution:	1.740,00 €	Energieausweis gültig bis:	16.12.2031

Wünsche des Vermieters:

- ❖ bestehendes Arbeitsverhältnis (unbefristet)
- ❖ Nichtraucher
- ❖ Tierhaltung nur in Absprache
- ❖ langfristiges Mietverhältnis

Objektbeschreibung

Die 3,5 Zimmer- Wohnung bietet auf ca. 117 m² ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Diese besondere Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines liebevoll gepflegten 3-Familienhauses.

Von dem Eingangsbereich betritt man, das helle Wohnzimmer mit Zugang zum herrlichen Südbalkon. Angrenzend befindet sich das großräumige Schlafzimmer sowie das einladende Kinderzimmer.

Über den Flur gelangt man über den offenen Essbereich zur charmanten Küche mit Einbauküche, sowie in das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Auch ein separates WC ist ebenfalls vorhanden.

Ausstattung

Das erwartet Sie:

- ❖ Die Wohnung ist ab dem 01.05.2025 bezugsfrei.
- ❖ Eine abgeschlossene Garage ist zur Wohnung zugehörig.
- ❖ Mitbenutzung des paradiesischen Gartens sowie den zwei Freisitzen
- ❖ Eine stilvolle Einbauküche
- ❖ Die Wohnung ist mit hellen Fliesen ausgestattet, welche sich optimal in das Gesamtbild einfügen.

Lage



Lagebeschreibung

Das Haus liegt in Schön Münz, einem Teilort der Gemeinde Baiersbrunn im Nordschwarzwald entlang des schönen Murgtales. Bis in die Kreisstadt Freudenstadt mit Deutschlands größtem Marktplatz sind es etwa 21 km, nach Baden-Baden etwa 30 km Entfernung. Die Gemeinde Baiersbrunn ist bekannt für hervorragende Gastronomie und Hotellerie und die Umgebung ist wie geschaffen für Outdoor-Sportler. Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege, Mountainbike-Strecken, Langlaufloipen und Skipisten sowie auch eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und kulturellen Angeboten.

Bilder



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Balkon



Garage



Außenansicht



Garten



Treppenhaus

Grundriss

2. OG



Exposéplan, nicht maßstäblich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

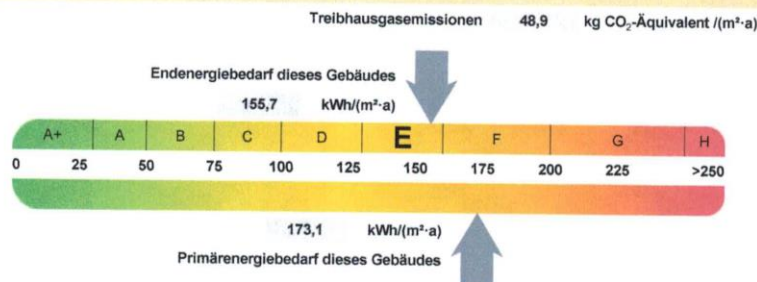
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2021-003898085

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 173,1 kWh/(m²-a) Anforderungswert 89,5 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T²

Ist-Wert 0,98 W/(m²-K) Anforderungswert 0,70 W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

155,7 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

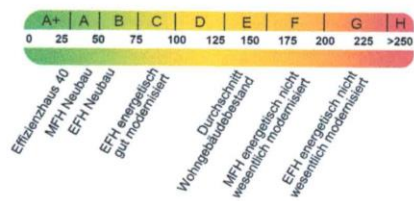
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	%	%
_____	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Funk Immobilien GmbH



Ihr Ansprechpartner

Frau
Julia Schneider

Tel.: +49 7441 4200
Mobil: +49 171 9797918
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.