

# CASAnuova

Immobilienvermittlung

Inhaberin: Patricia Bertuzzi



Ansicht des Hauses von der Eingangsseite aus betrachtet

***Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und  
Tiefgaragenstellplatz in zentraler  
Lage von Emmendingen***

CASAnuova  
Immobilienvermittlung  
Inhaberin: Patricia Bertuzzi  
Bahnhofstraße 6  
D-79359 Riegel am Kaiserstuhl

Telefon: (0 76 42) 92 26 85  
Telefax: (0 76 42) 92 26 51  
Mobilfunk: (01 71) 3 11 93 44  
info@casa-nuova.net  
www.casa-nuova.net

Volksbank Freiburg eG  
IBAN: DE1568090000000531707  
BIC: GENODE61FR1  
Finanzamt Emmendingen  
Ust.-ID: DE185209066

## Inhaltsverzeichnis

Einführung mit Foto der Immobilie	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Die wichtigsten Kurzinformationen zur Immobilie	Seiten 3 und 4
Fotos der Immobilie	Seite 5
Grundrissplan der Wohnung	Seite 6
Grundrissplan von Tiefgarage und Kellergeschoss	Seite 7
Energieausweis	Seiten 8 bis 12
Geschäftsbedingungen	Seite 13

Auf Wunsch stellen wir Ihnen bei näherem Interesse gerne weiteres Informationsmaterial über die Immobilie zur Verfügung, zum Beispiel Teilungserklärung, Protokolle über die Eigentümerversammlungen, Hausgeldabrechnungen, aktueller Wirtschaftsplan etc.

## **Lage und Infrastruktur**

Die Große Kreisstadt Emmendingen mit rund 27.000 Einwohnern befindet sich im „Dreiländereck“ Frankreich, Schweiz und Deutschland und liegt malerisch eingebettet in der Rheinebene zwischen der Vorbergzone des Schwarzwaldes und dem Kaiserstuhl. Schwarzwald und Elsass aber auch die nahe gelegenen Städte Freiburg, Basel und Straßburg bieten vielfältige Freizeit-, Ausflugs-, Wander- und Radtourmöglichkeiten.

Die zum Verkauf stehende Wohnung selbst befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums. Alle Dienstleistungen für den täglichen Bedarf – wie Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte – befinden sich in direkter Nähe der Wohnung und können zu Fuß erreicht werden. Mit dem Auto erreichen Sie binnen zehn Minuten die Anschlussstelle „Teningen“ der Autobahn A 5 in Richtung Basel beziehungsweise Karlsruhe sowie in etwa fünfzehn Autominuten Freiburg. Der Bahnhof kann zu Fuß in etwa zehn Minuten erreicht werden.

## **Objekt**

Bei dem Anwesen Karl-Friedrich-Straße 42 in Emmendingen handelt es sich um ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 18 Einheiten sowie einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und weiteren KFZ-Stellplätzen im Hof. Das Haus wurde 2002 in massiver Bauweise von einem ortsansässigen Bauträger erstellt und verfügt über einen Aufzug.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss zur Westseite des Gebäudes. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Ferner steht im Keller ein Wasch-/Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung umfasst rund 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung und ist in einen Wohnraum, separater Küche, Schlafrum und Badezimmer aufgeteilt. Vom Wohnraum aus gelangt man auf den Balkon, der ebenso wie die Fenster der Wohnung zur Süd-/West-Seite zeigt. Wohn- und Schlafrum sind mit Parkettboden, Küche und Badezimmer mit Fliesenboden ausgestattet. Zudem verfügt die Küche über eine hochwertige Einbauküche.

Die Wohnung war bis vor kurzem vermietet und ist nun bezugsfrei.

Der Miteigentumsanteil der Wohnung beträgt 327 von 10.000 und der für den Tiefgaragenstellplatz 66 von 10.000. Das derzeitige monatliche Hausgeld für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz beläuft sich auf gemeinsam 133,00 Euro inklusive Heizung und Instandhaltungsrücklage, wobei etwa 45,00 Euro nicht auf Mieter umlagefähig sind. Die Rücklage weist per 31. Dezember 2012 einen Stand von 29.259,33 Euro für das gesamte Objekt aus.

## **Kaufpreis und Maklercourtage**

Der Kaufpreis für diese Wohnung mitsamt Tiefgaragenstellplatz und Einbauküche beträgt 145.000 Euro. Für den Käufer fällt keine zusätzliche Maklerprovision an.

## **Besichtigung**

Auch wenn wir im Exposé die genaue Anschrift der Immobilie bekannt geben, bitten wir Sie dennoch, Rücksicht zu nehmen und von unangemeldeten Besichtigungen abzusehen. Sollten Sie den Wunsch haben, die Wohnungen zu besichtigen, stehen wir Ihnen jederzeit nach Absprache zur Verfügung – selbstverständlich auch abends, am Wochenende oder an Feiertagen.

## **Finanzierung**

Gerne sind wir Ihnen über ein Partnerbüro bei der Auswahl und der Abwicklung Ihrer Finanzierung behilflich. Für den Fall, dass Sie zur Finanzierung Ihrer neuen Immobilie Ihre Eigentumswohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück verkaufen wollen, können wir Ihnen eine unverbindliche und kostenfreie Bewertung dieser Immobilie anbieten.

## **Umwelthinweis**

Die Exposémappe selbst besteht aus Recyclingkarton mit Pergamentsichtdeckel, beim Papier handelt es sich um total chlorfrei gebleichtes Material ohne optische Aufheller. Die gebundene Mappe kann komplett ins Altpapier entsorgt werden, da der zum binden verwandte Hotmelt-Kleber im Recyclingprozess abgesondert wird.

## **Allgemeines**

Nobody is perfect - auch wir nicht. Deshalb sind wir für jeden Hinweis, der zur Verbesserung unseres Exposés beiträgt, dankbar. Sollten Sie darüber hinaus einmal mit unserer Arbeitsweise nicht zufrieden sein, bitten wir Sie ebenfalls um Mitteilung, damit wir es das nächste Mal besser machen können.

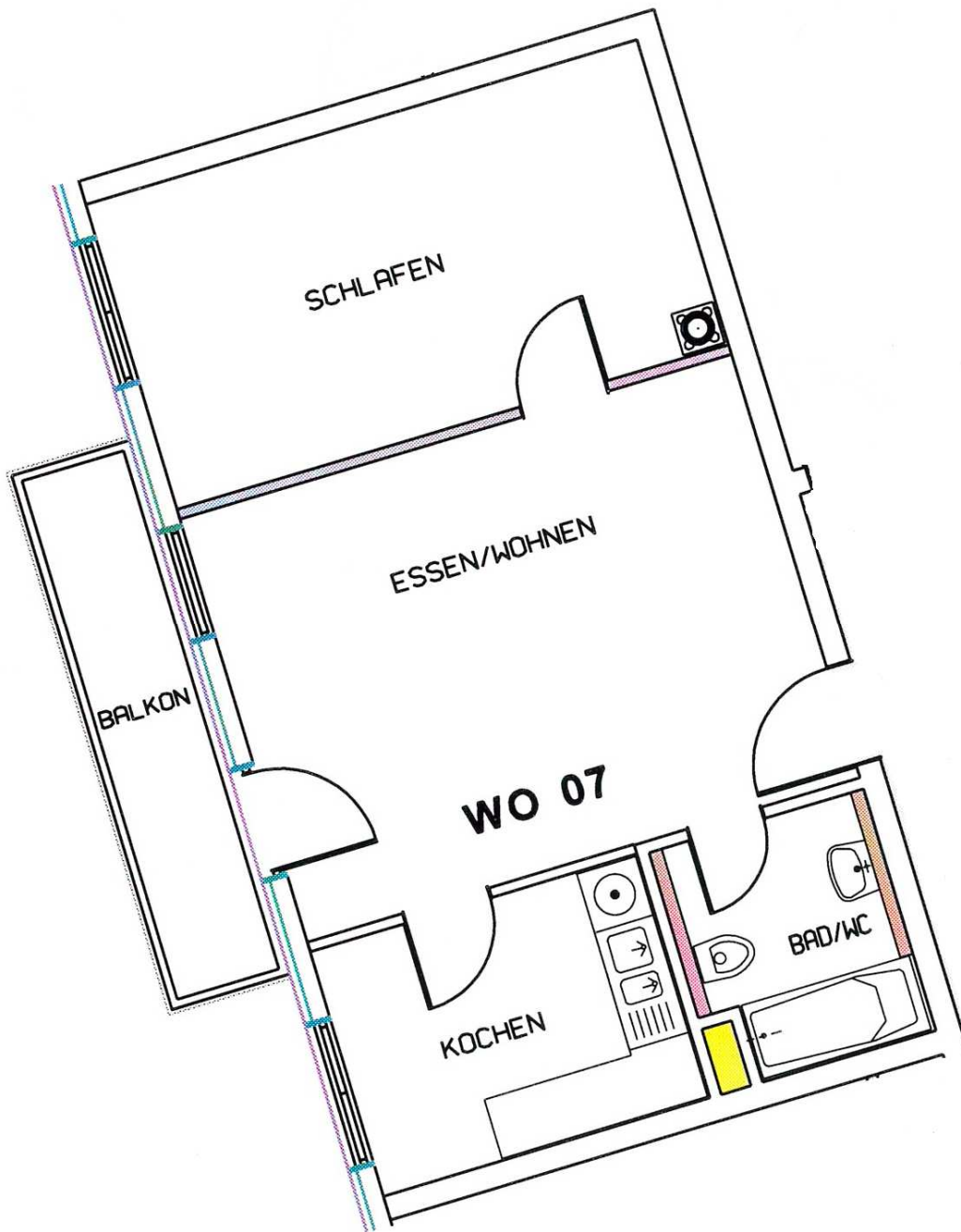




**Ansicht des Hauses von der Ecke Mundinger Straße und Karl-Friedrich-Straße aus betrachtet**



**Ausblick vom Balkon in der Abenddämmerung**



**Grundriss Wohnung (nicht maßstabsgetreu)**





# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 08.10.2018

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Karl Friedrich Str. 42, 79312 Emmendingen	
Gebäudeteil		<b>Gebäudefoto</b>
Baujahr Gebäude	2002	<b>(freiwillig)</b>
Baujahr Anlagentechnik	2002	
Anzahl Wohnungen	20	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1856,448 m <sup>2</sup>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
 Klaus-Dieter Reichelt  
 Dipl.-Ing., Energieberater  
 c/o Techem Energy Services GmbH  
 Hauptstraße 89  
 65760 Eschborn

08.10.2008  
 Datum

  
 Unterschrift des Ausstellers



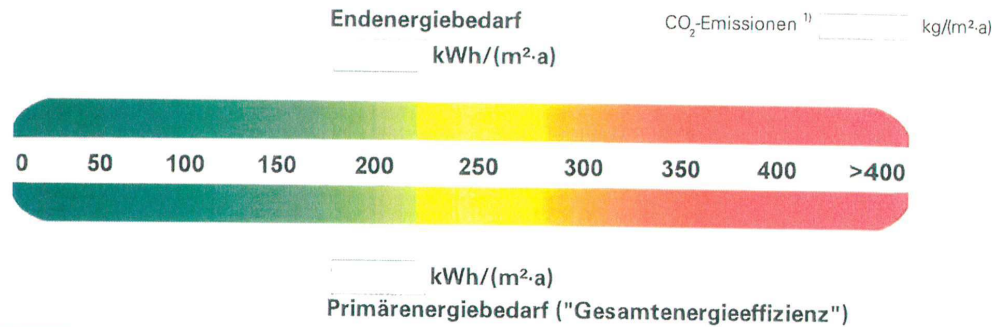
# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV <sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 EnEV-Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H<sub>r</sub>' \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)  
 EnEV-Anforderungswert H<sub>r</sub>' \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

### Endenergiebedarf

Energieträger \_\_\_\_\_

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>·a) für  
 Heizung \_\_\_\_\_ Warmwasser \_\_\_\_\_ Hilfsgeräte<sup>3)</sup> \_\_\_\_\_

Gesamt in kWh/(m<sup>2</sup>·a) \_\_\_\_\_

### Sonstige Angaben

#### Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

#### Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

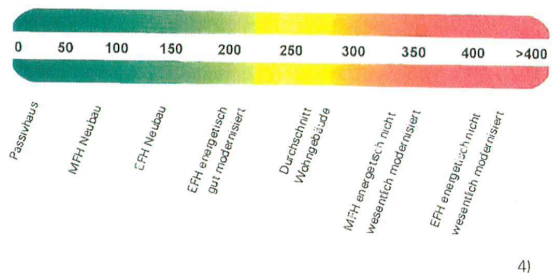
- Heizung  Warmwasser  
 Lüftung  Kühlung

#### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung  Schachtlüftung  
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

1) freiwillige Angabe

2) nur in Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen  
 AF-Nr.: 7082178443

3) ggf. einschließlich Kühlung

4) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

EA-Nr.: 0016036670810080000471324

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

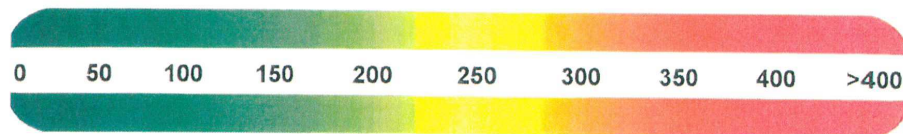
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude

77 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



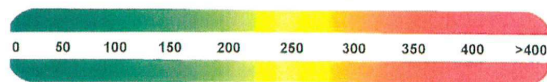
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Gas	01.04	12.04	97.640	32.221	1,24	61,62	24,48	86,10
Gas	01.05	12.05	95.298	31.334	1,22	59,28	23,80	83,08
Gas	01.06	12.06	99.299	34.889	1,28	44,41	18,79	63,20
Durchschnitt								77,46

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus  
MFH (Neubau)  
EFH (Neubau)  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäude  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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/(m<sup>2</sup>·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.

1)

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser  
AF-Nr.: 7082178443

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller Wärme übertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

### Energieverbrauchskennwert - Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").



# Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

## Gebäude

Adresse Karl Friedrich Str. 42  
79312 Emmendingen

Hauptnutzung /  
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung sind möglich sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Heizungsanlage	Energetische Optimierung der Anlagentechnik, soweit noch nicht erfolgt. Optimierung der Anlagenhydraulik und der Steuerung (gem. EnEV).

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

## Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller  
Klaus-Dieter Reichelt  
Dipl.-Ing., Energieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

08.10.2008  
Datum

  
Unterschrift des Ausstellers



## Geschäftsbedingungen

1. Wir sind vom Eigentümer oder einem berechtigten Dritten befugt, das Objekt zu den genannten Bedingungen anzubieten und versichern, dass die in diesem Exposé gemachten Angaben ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder Architekten, der Banken, Ämter und Behörden beruhen. Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen gegeben und ohne Gewähr. Dies gilt insbesondere für Angaben hinsichtlich Grundstücks- und Wohnungsgrößen. Irrtum, Auslassungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
2. Ein Auftrag bedarf keiner Form. Er kommt auch dadurch zustande, dass jemand unsere Tätigkeit in Anspruch nimmt.
3. Der Empfänger ist ausdrücklich darüber informiert, dass er für den Fall der Kenntnis des Objekts oder des Eigentümers, diesen Umstand uns unverzüglich, innerhalb von acht Tagen nach Zugang des Exposés, mit Angabe der Bekanntheitsquelle, mitzuteilen hat.
4. Das vorliegende Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf Dritten ohne unsere Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden. Die Weitergabe von Informationen aus dem vorliegenden Exposé verpflichtet zu vollem Schadensersatz und kommt dadurch ein Vertragsabschluß mit Dritten zustande, so haftet der Empfänger auch für die Zahlung des Vermittlungshonorars.
5. Eine Besichtigung des Objektes ist nur nach vorheriger Rücksprache mit uns zulässig. Bei Verhandlungen oder Abschluss eines Vertrages ist grundsätzlich unsere Firma hinzuzuziehen.
6. Der Empfänger dieses Exposés hat uns auch dann unverzüglich Kenntnis zu geben, wenn und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.
7. Wenn keine gesonderte individuelle Vereinbarung über Höhe und Fälligkeit der Maklercourtage getroffen wurde, gilt, dass die Provision im Kaufpreis enthalten ist und vom Verkäufer an den Makler bezahlt wird.
8. Nebenabreden oder Änderungen können lediglich schriftlich getroffen werden. Von dem Erfordernis der Schriftform kann nicht durch mündliche Vereinbarung befreit werden. Ist der Empfänger Kaufmann im Sinne des HGB, so ist der Erfüllungsort und Gerichtsstand Emmendingen.