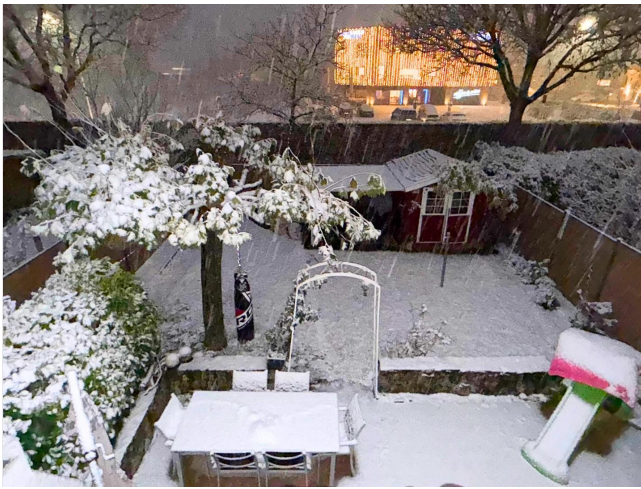


# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Auggen

**Elegante Doppelhaushälfte inkl. separater  
Einliegerwohnung - Ihr Traum vom modernen Wohnen!**



Objekt-Nr. OM-263985

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
David Nann  
Telefon: 0177 3611297

79424 Auggen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	329,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,08 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung besticht durch eine sichtgeschützte Terrasse mit großzügigem Garten. Das Haus wurde 2022 rundum saniert, mit neuen Böden, neuem Badezimmer, neuer Heizungsanlage (Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung), neuen Fenstern und elektrischen Rolläden (3fach Verglasung), neuen Türen (4fach Verglasung mit Fingerprint und Videoüberwachung), neuem Garten (neue Umzäunung und einigen Verschönerungen), neuen Einbauküchen u. v. m. Zudem ist das ganze Haus über Smart-Home steuerbar.

Im Garten ist für die Kinder ein kleiner Sandkasten aufgebaut, der sich unter einer Platane als Sonnenschutz befindet. Die Wohnräume erstrecken sich über 4 Etagen, die komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet sind. Im Untergeschoss befindet sich optional zum kaufen die helle und moderne Einliegerwohnung, die sich auf ca. 50m<sup>2</sup> mit einem schönen Wohnzimmer mit Terrassenzugang, einem Schlafzimmer und einem Vollbad erstreckt. Diese ist aktuell für 700 Euro monatlich vermietet. Zudem ist hier auch der Keller des Hauses. Dieser ist ausgebaut und mit Vinyl verlegt worden.

Eine Etage darüber befindet sich das gemütliche Wohnzimmer, mit direktem Zugang zum Garten, eine großzügige Einbauküche (BJ 2022) und Gäste-WC. Zudem ist das Wohnzimmer mit einem Kaminanschluss ausgestattet.

Im 1. OG trifft man sowohl auf 1 gemütliches Kinderzimmer, ein Büro, ein Schlafzimmer mit großem Kleiderschrank als auch auf ein modernes Bad mit Walkin-Dusche und großer Badewanne. Im DG befindet sich aktuell ein weiteres Kinderzimmer, das allerdings ebenso als Schlafzimmer genutzt werden könnten.

Zusätzlich bietet viel Platz vor dem Haus die Möglichkeit, bis zu 3 Autos dort zu parken. Auch eine zusätzliche Garage ist vorhanden.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Haus.: 579.000
- Hochwertige EBK zzgl.: 30.000,-
- ELW: 140.000

---

Bei Fragen oder Angeboten können Sie mich gerne jederzeit kontaktieren.

Das Haus wird Provisionsfrei verkauft

## Ausstattung

- komplettes Haus mit Smart Home (z. B. elektrische Rolläden , die Heizung oder auch eine Video und Klingelanlage über App bedienbar)
- Ganzes Haus mit neuen Vinyl-Böden verlegt
- neue hochwertige Einbauküchen (sowohl im Haus als auch der Einliegerwohnung)
- Türen mit Fingerprint
- Hauswirtschaftsraum im EG
- Wellnessbad mit Regenwalddusche und großer Badewanne
- Kabelanschluss und Internet bis 1000 Mbit/s
- Niedrige Energiekosten durch neue Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung aus dem Jahr 2022

### Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Auggen liegt im südwestlichen Baden-Württemberg nahe der französischen Grenze. Die nächsten Großstädte sind Freiburg im Breisgau und Basel.

Im Umkreis von einem km gibt es sowohl eine Grundschule, eine Kita als auch einen Lebensmittelladen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



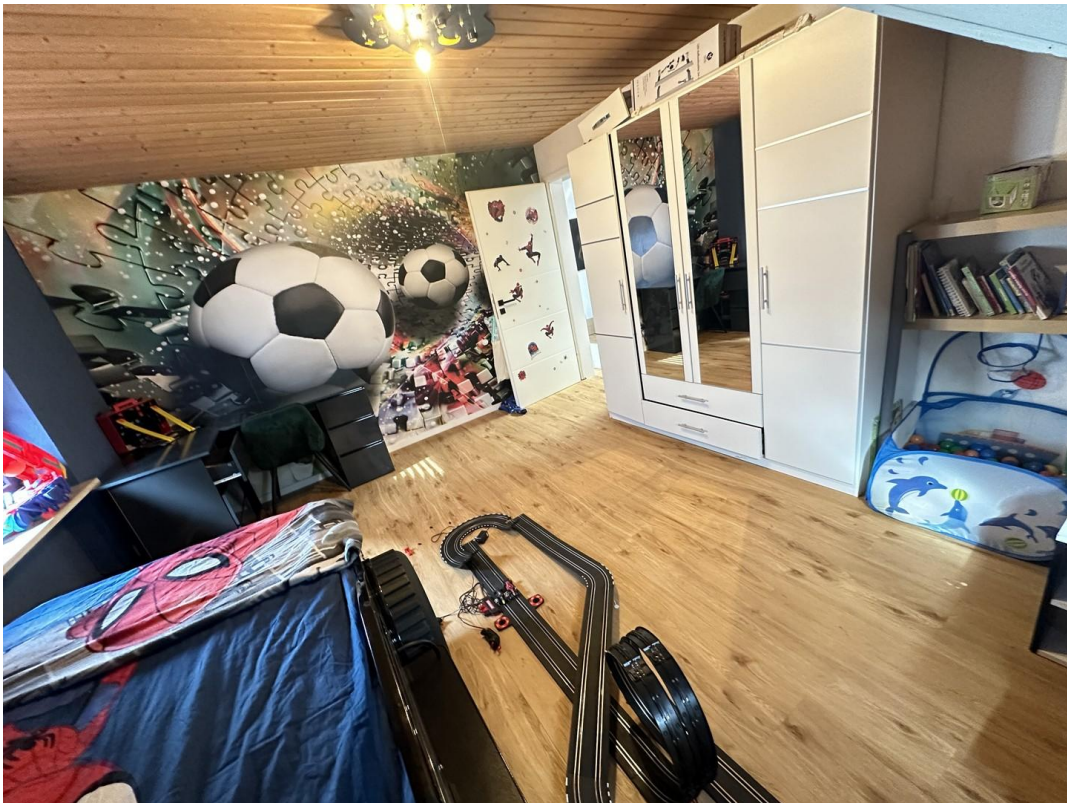


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



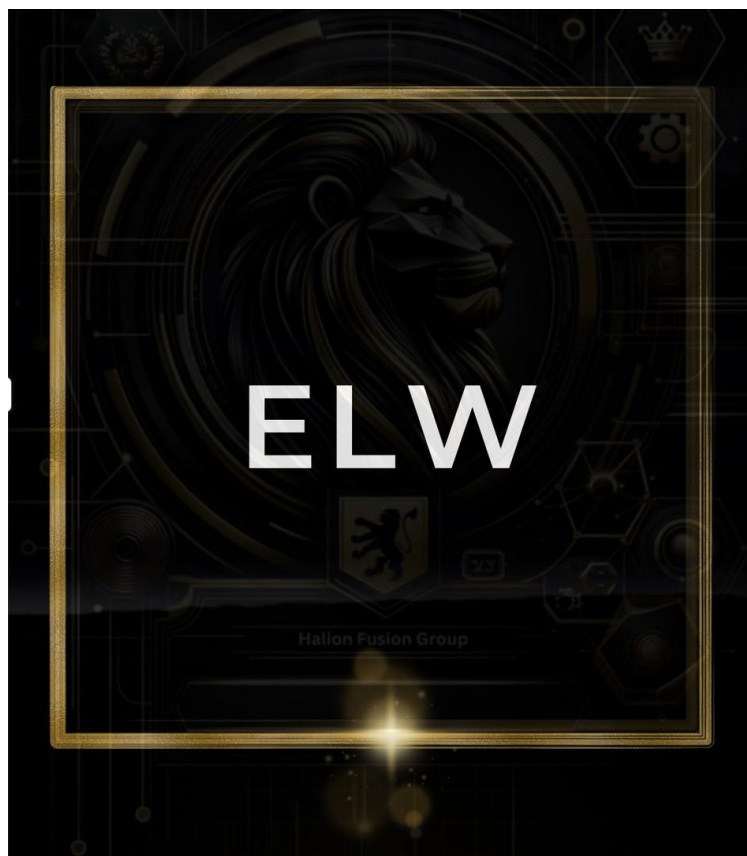


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: BW-2024-005213271 **2**

**Energiebedarf** Treibhausgasemissionen 14,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **26,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **46,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

Primärenergiebedarf: Ist-Wert **46,8** kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert **184,7** kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudeteile<sup>2</sup>: Ist-Wert **0,83** W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert **0,83** W/(m<sup>2</sup>K)

Sonstige Wärmebrücken (bei Studie):  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG ("Nennleistungsverfahren")  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 26,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG:  für Heizung,  für Warmwasser

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch zusätzliche Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71a)  
 Wärmepumpe (§ 71d)  
 Solarthermische Anlage (§ 71e)  
 Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)  
 Solarthermische Heizungsanlage (§ 71g)  
 Solarthermie-Heizungsanlage (§ 71h)  
 Dämmstrahl elektrische Wärmeeinleitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE an der Ein- oder Zweiphasenleistung	Anteil EE an der Ein- oder Zweiphasenleistung	Anteil EE an der Ein- oder Zweiphasenleistung
<b>Summe</b>			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>4</sup>

Umwärme	Anteil EE <sup>5</sup>
<b>Summe</b>	<b>95,0</b> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

A+ A B C D E F G H

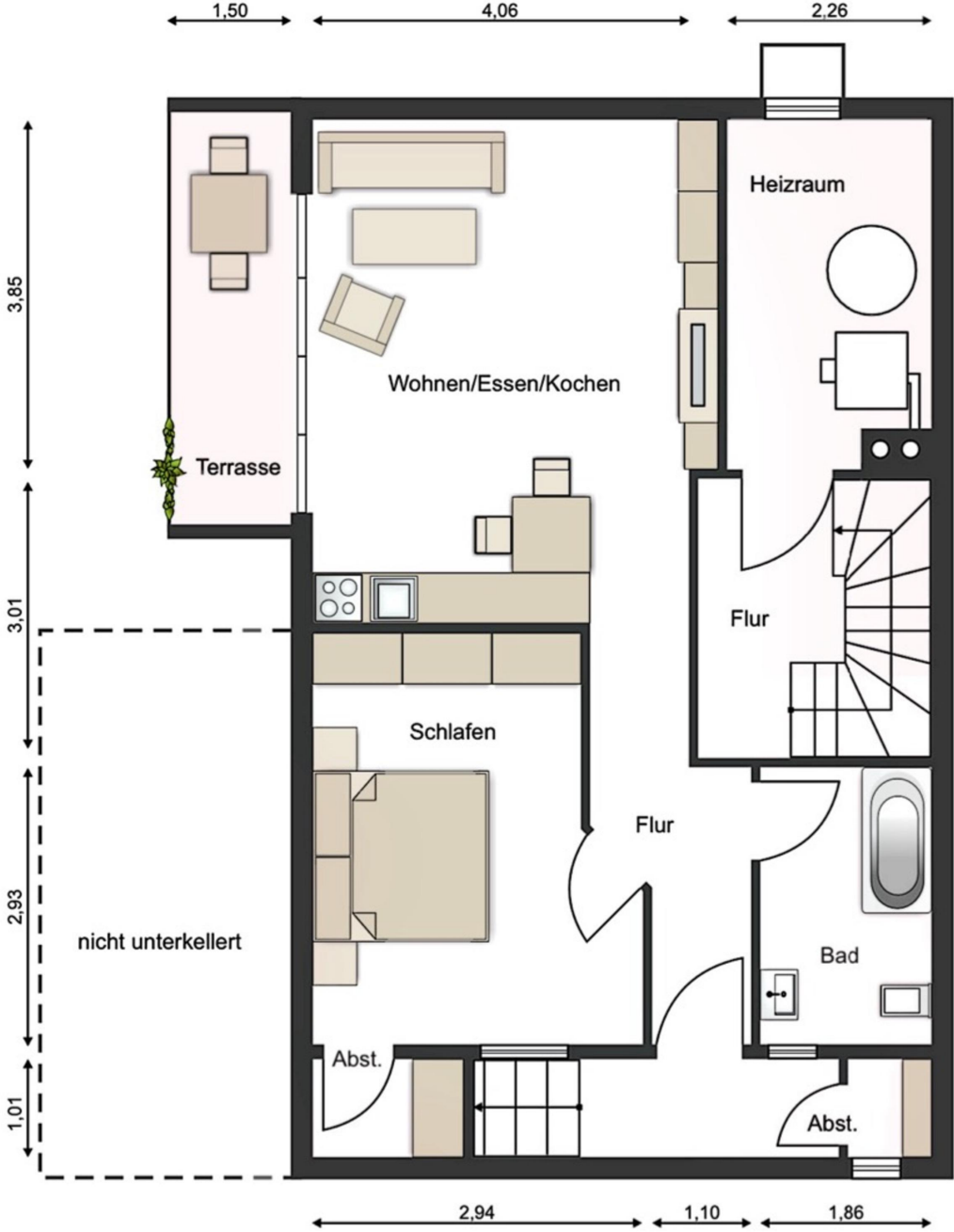
Elektrische EE  
 EE für Warmwasser  
 EE für Heizung  
 EE für Lüftung  
 EE für Kühlung  
 EE für Warmwasser  
 EE für Heizung  
 EE für Lüftung  
 EE für Kühlung

**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. Diskussionswürdiger Bedarfswert oder Skalenabhängige Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

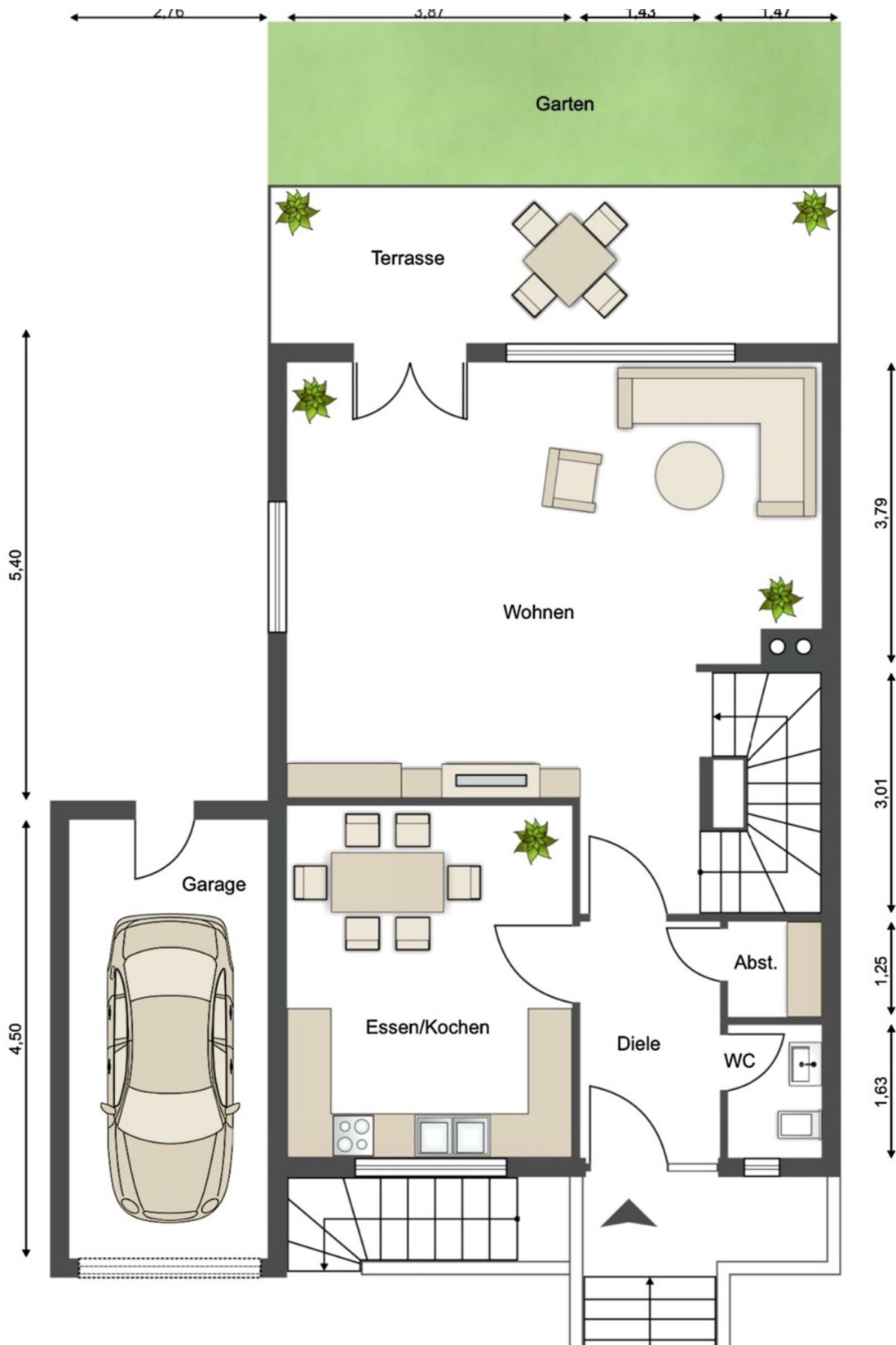
© Helge GmbH Software AG, Energieberater Professional 3D-PLUS 12.4.0

# Exposé - Grundrisse

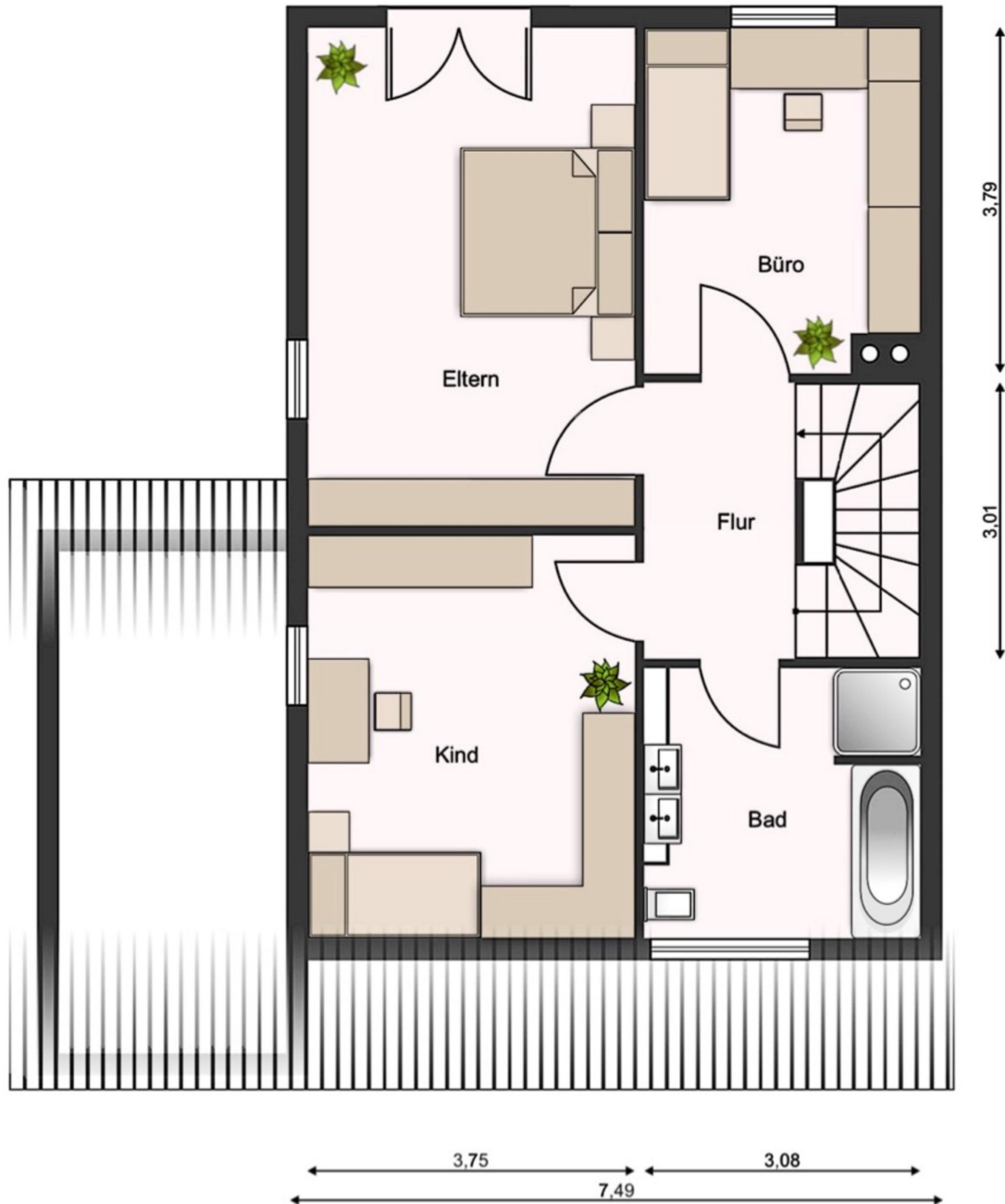




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

