

# Exposé

## Wohnung in Bad Herrenalb/Bernbach

### Schöne 2-Zimmerwohnung mit Blick auf das Schwarzwald



Objekt-Nr. OM-300174

#### Wohnung

Verkauf: **157.000 €**

Ansprechpartner:

Iwan Pfeifer

Mobil: 0152 34215138

Talblickstr. 40

76332 Bad Herrenalb/Bernbach

Baden-Württemberg

Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Hausgeld mtl.	150 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lassen Sie sich begeistern vom Ausblick Ihrer neuen, großzügigen Südbalkon. Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss einer überschaubaren Wohnanlage in direkter Waldrandnähe. Sie verfügt über insgesamt ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilt: ein Flurbereich, ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur sonnigen Balkon mit freiem Blick in den Schwarzwald, eine kleine Küche, ein Badezimmer mit Waschbecken und Badenwanne, ein separates WC, ein Schlafzimmer ein Tageslichtbad und ein Kellerteil im EG. Genießen Sie die Ruhe. Eine Garage mit Doppelparker gehören ebenfalls dazu.

## Ausstattung

Die Wohnung ist möbliert und kann auf Wunsch übernommen werden. Dies kann man aber bei einer Besichtigung besprechen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Der Ortsteil Bernbach ist unweit vom Kurort Bad Herrenalb entfernt. Bernbach liegt auf 509 Metern Höhe und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, mal wieder richtig "durchzuatmen"! Nicht nur für z.B. Asthmatiker, sondern auch für Menschen, die einfach mal eine Auszeit der Ruhe brauchen, ist diese Wohnung genau das Richtige.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

« Добрый день Забир! Как вы п...



Ausblick



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Bleier

Geiern

Flur



Bleier

Geiern

Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon und Aussicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

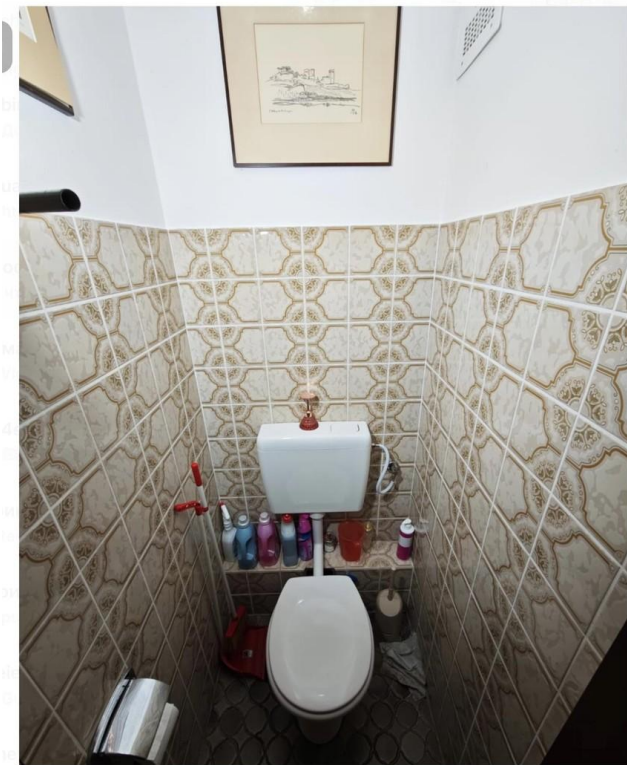


Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer

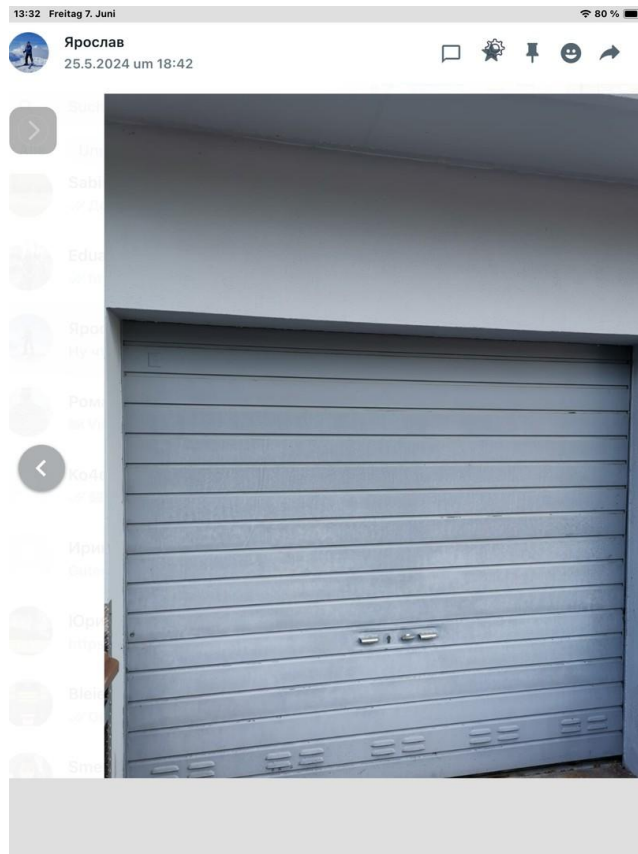


WC



Doppelparker

# Exposé - Galerie

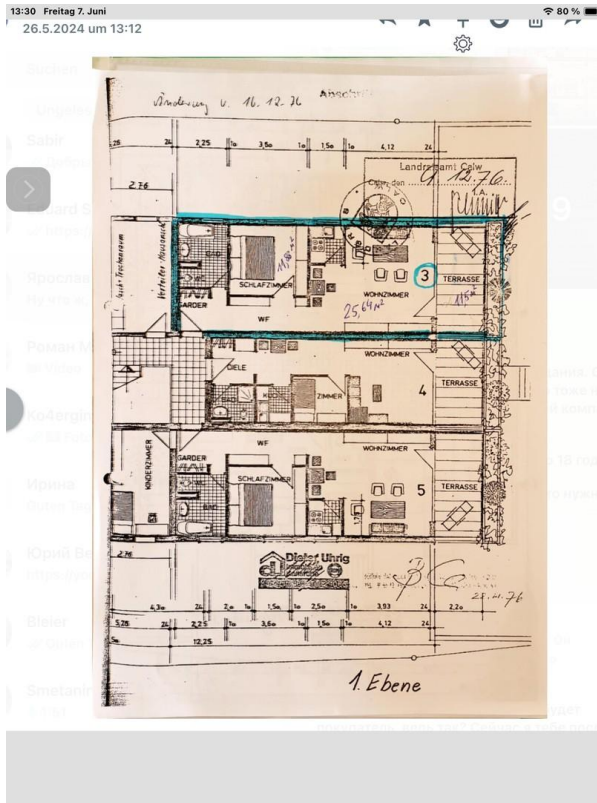


Garage

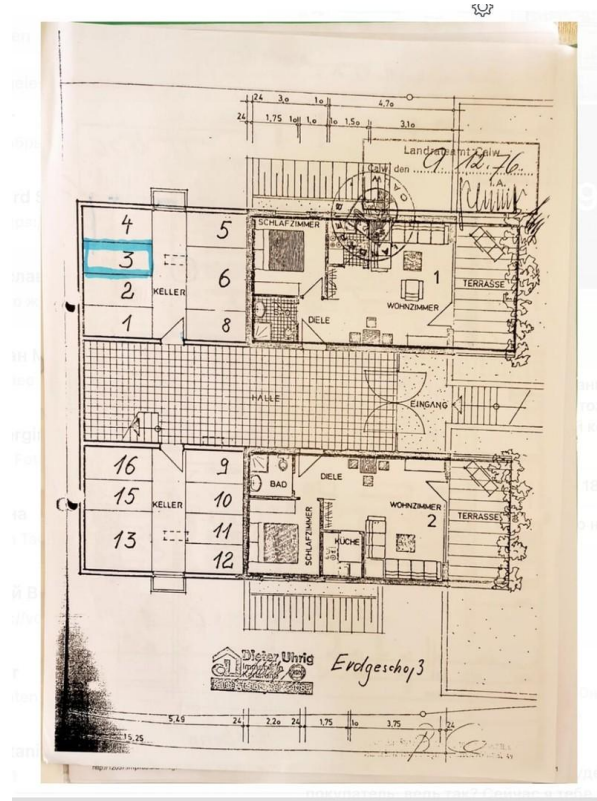
Wohnzimmer	1,75 x 1,50	= 2,63 qm	Küche Essplatz Wohnschlafzim
	3,75 x 5,00	= 18,75 qm	
	./. 2 % für Putz	= 27,31 qm	
		= 0,55 qm	
Terrasse	5,15 x 2,20 x 0,5	= 26,76 qm	
	NETTOWOHNFÄCHE	= 5,67 qm	
		= 32,43 qm	Terrasse
<hr/>			
<b>Wohnung Nr. 3</b>			
Biele	2,25 x 2,00	= 4,50 qm	Wohnung Nr. 9
id/WC	2,25 x 2,90 = 6,53		
	./. 1,00 x 0,40 = 0,40		
Flur	3,60 x 1,60	= 6,13 qm	Diele
Schlafzimmer	3,60 x 3,30	= 5,76 qm	Flur
Küche	1,50 x 1,75	= 11,88 qm	Bad
Wohnzimmer	4,12 x 5,00 = 20,60	= 2,63 qm	
	+ 1,60 x 3,15 = 5,04		
		= 25,64 qm	
	./. 2 % für Putz	= 56,54 qm	Küche Essplatz Zimmer
		= 1,13 qm	Wohnzimmer
		55,41 qm	
Terrasse	5,15 x 2,20 x 0,5	= 5,67 qm	Terrasse
	NETTOWOHNFÄCHE		
		= 61,08 qm	
<hr/>			
<b>Wohnung Nr. 4</b>			

Wohnungsaufteilung

# Exposé - Galerie



Schnitt der Wohnung



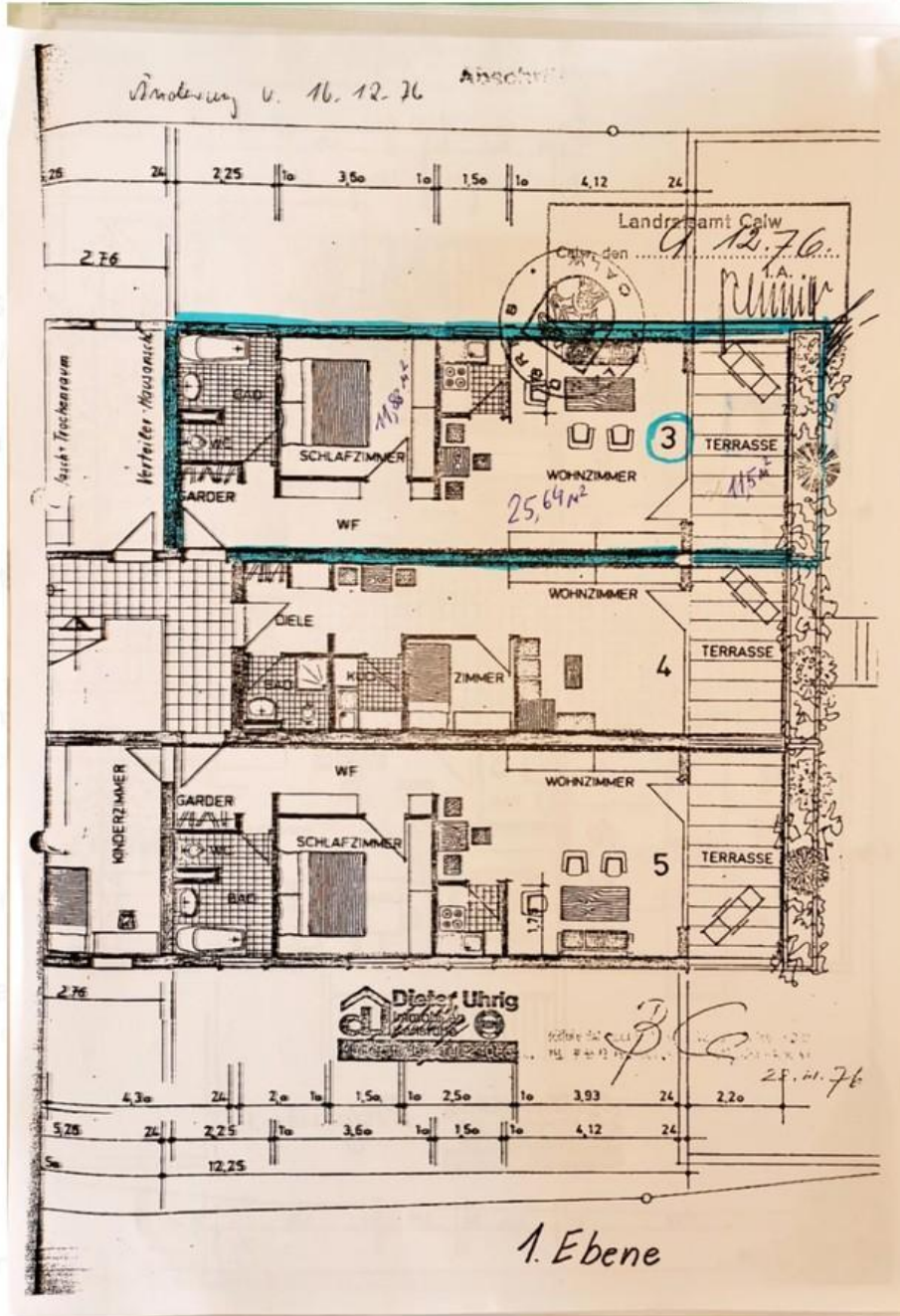
Kellerschnitt

# Exposé - Grundrisse

13:30 Freitag 7. Juni

80%

26.5.2024 um 13:12



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

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

BW-2018-002199317

Registriernummer <sup>2)</sup>

1318463

ista Energieausweis-Nummer

13.09.2028

Gültig bis

Objektnummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Talblickstr. 40 ; 76332 Bad Herrenalb

Adresse

Gebäudeteil

1977

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1977

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

16

Anzahl Wohnungen

891,60 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

Strom

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung  Fensterlüftung  Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  Anlage zur  
 Schachtlüftung  Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau  Vermietung/Verkauf  Modernisierung (Änderung/Erweiterung)  Sonstiges (freiwillig)

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von 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 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

13.09.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

3) Mehrfachangaben möglich  
4) bei Wärmenetzen Baujahr der  
Übergabestation

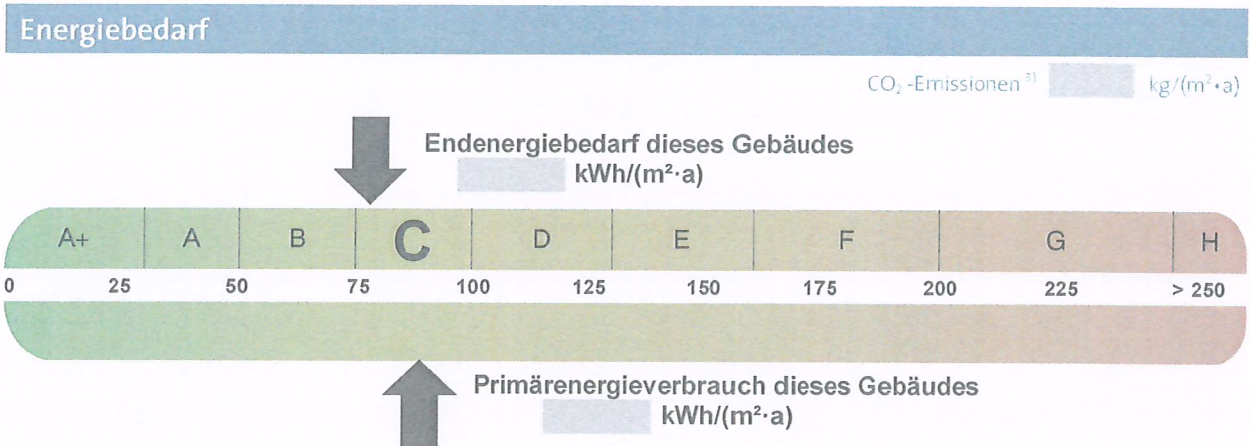
# Energieausweis für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BW-2018-002199317

Registriernummer <sup>2)</sup>



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5)</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·a)

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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG<sup>5)</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

### Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

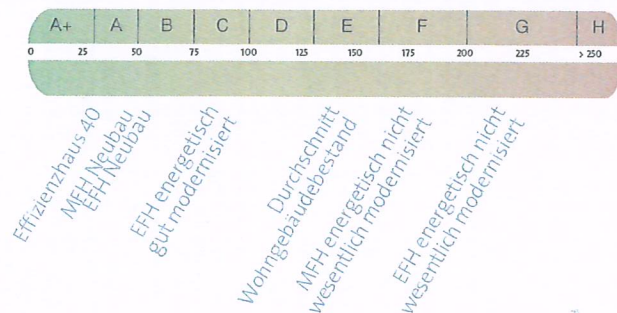
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5)</sup>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

5) nur bei Neubau

7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

3) freiwillige Angabe



# Energieausweis für Wohngebäude

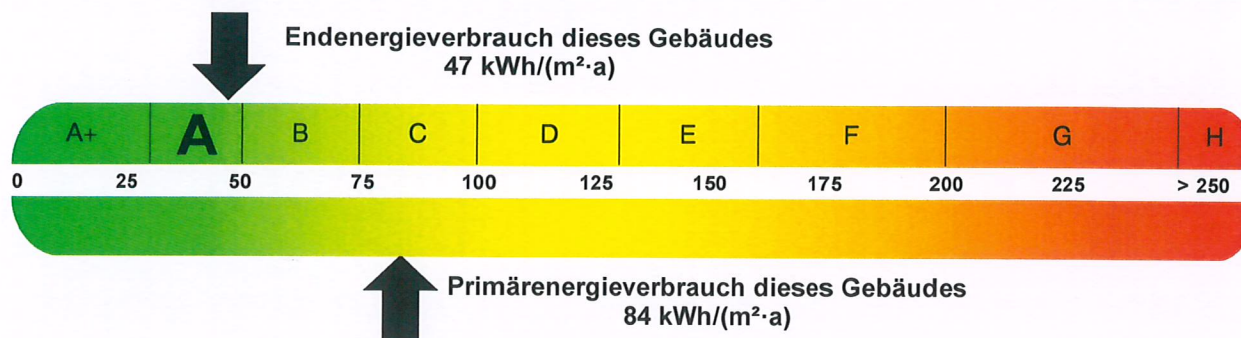
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-002199317

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

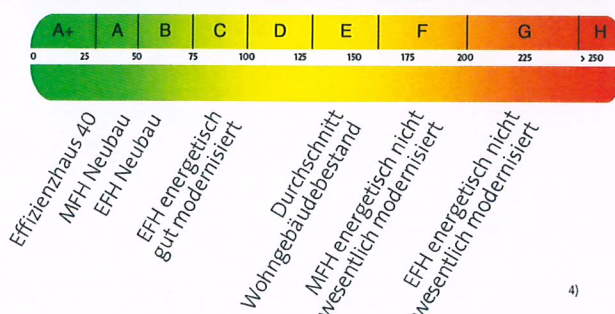
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**47** kWh/(m<sup>2</sup>·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						
01.01.15	31.12.17	Strom	1,80	71.485		71.485	1,03
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	1,80	53.496	53.496		

### 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.

4)

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) 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 ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Energieausweis für Wohngebäude

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



BW-2018-002199317

Registriernummer <sup>2)</sup>

## Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind				<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
<b>Hinweis:</b> Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:			Keine weiteren Angaben möglich.			

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises