

# Exposé

## Wohnanlage in Löffingen

### Kapitalanlage und Renditeobjekt



Objekt-Nr. **OM-304618**

### Wohnanlage

Verkauf: **3.150.000 €**

Telefon: 0170 4066488

Maienlandstr. 3 und 3a  
79843 Löffingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                          |                         |                      |                       |
|--------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| Baujahr                  | 2012                    | Sonstige Flächen     | 457,00 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche        | 660,00 m <sup>2</sup>   | Garagen              | 6                     |
| Etagen                   | 3                       | Stellplätze          | 3                     |
| Wohnfläche               | 615,00 m <sup>2</sup>   | Heizung              | Zentralheizung        |
| Energieträger            | Fernwärme               | Nettomiete Soll      | 60.350                |
| Preis pro m <sup>2</sup> | 7,37 €                  | Nettomiete Ist       | 60.350                |
| Übernahme                | Nach Vereinbarung       | BK umgelegt          | 11.000 €              |
| Modernisierung Jahr      | 2012                    | Nicht umlegbare BK   | 2.000 €               |
| Zustand                  | Neuwertig               | Preis pro Parkfläche | 60 €                  |
| Etage                    | 2. OG                   | Anzahl Einheiten     | 6                     |
| Gesamtfläche             | 1.117,00 m <sup>2</sup> |                      |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zwei Mehrfamilien-Wohnhäuser mit jeweils drei Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit sechs Stellplätzen, es sind drei weitere Stellplätze vorhanden. Wohnfläche ca. 615 m<sup>2</sup>.

Auf beiden Häusern befindet sich jeweils eine PV-Anlage zur Erzeugung von Strom zur Einspeisung ins öffentliche Stromnetz. Diese werden ebenfalls veräußert. Preisgarantie bis 2032.

Die EG-Wohnungen haben eine Terrasse, die Wohnungen im 1. + 2. OG haben jeweils einen Balkon mit Ost- und Südausrichtung.

## Ausstattung

Die Immobilie ist an der örtlichen Nahwärmeversorgung angeschlossen.

Die vorhandenen PV-Anlagen zur Erzeugung von Strom werden mitverkauft. Preisgarantie bis 2032.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtzentrum von Löffingen, Kreis Breisgau-Hochschwarzwald. Einwohner ca. 7.800. Die Stadt liegt abseits des Trubels einer Großstadt und verfügt über eine saubere Luft und gutes Klima.

Es ist ein interkommunales Gewerbegebiet vorhanden. Die Stadt hat einen historischen Stadtkern. Naherholungsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Löffingen liegt verkehrsgünstig und zentral. Eigene Auffahrt zur B31, diese verbindet die A81 und A5 und zugleich den Schwarzwald mit der Bodenseeregion. Eine stündliche Verbindung der Höllentalbahn nach Freiburg und Donaueschingen bzw. Villingen oder Konstanz ist möglich.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 56,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Aussenansicht West

# Exposé - Galerie

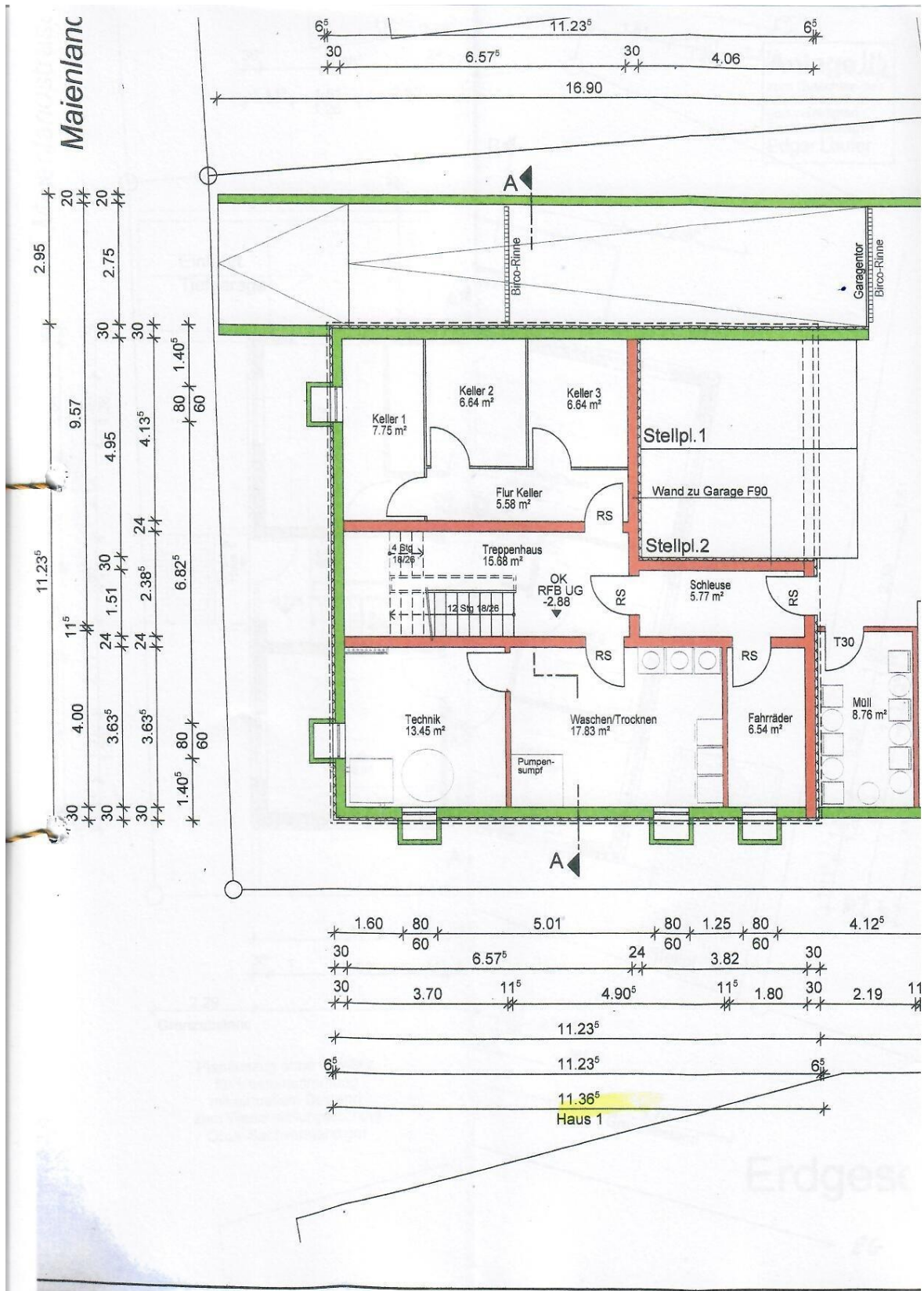


Aussenansicht Nord

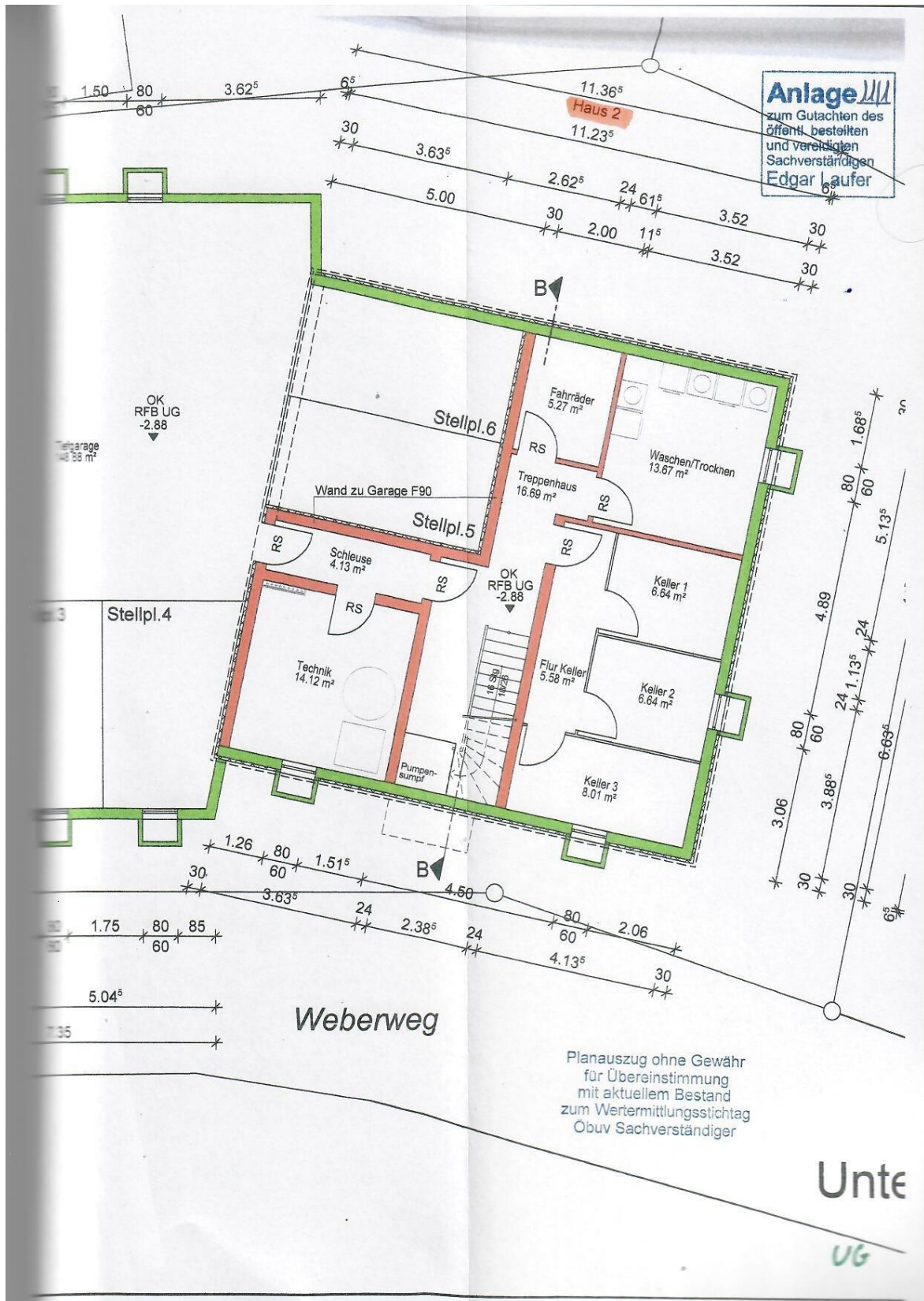


Aussenansicht Süd

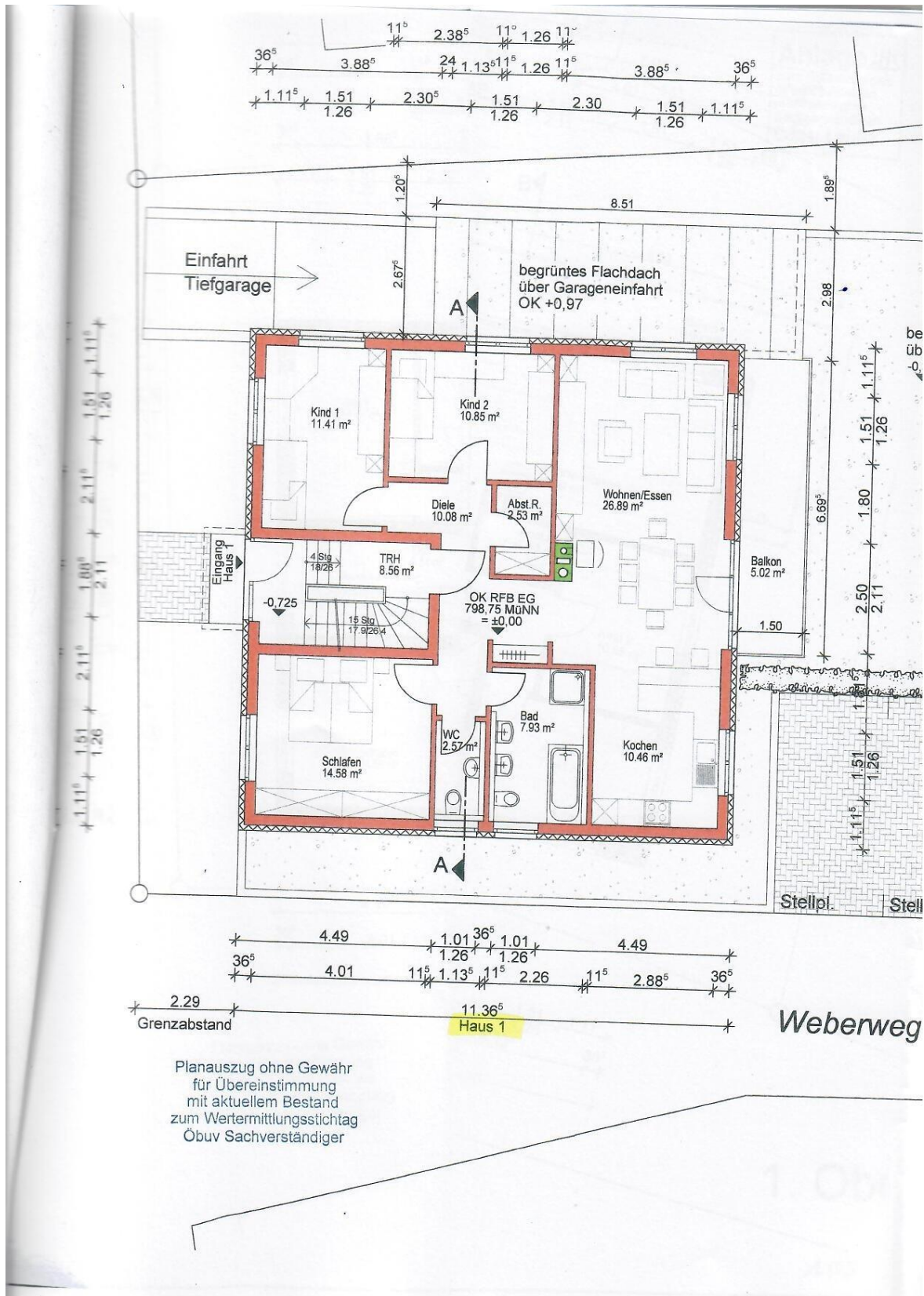
# Exposé - Grundrisse



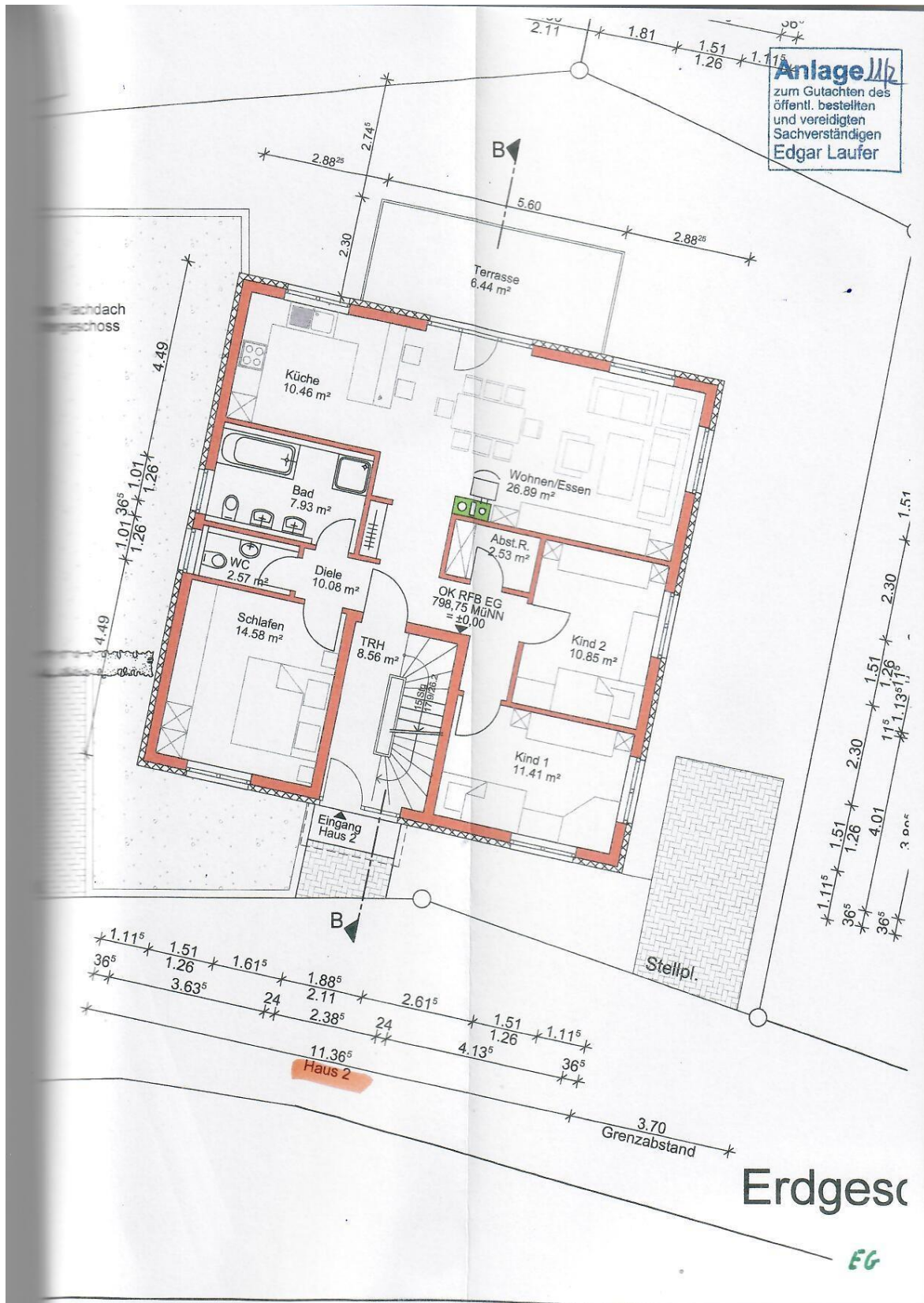
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

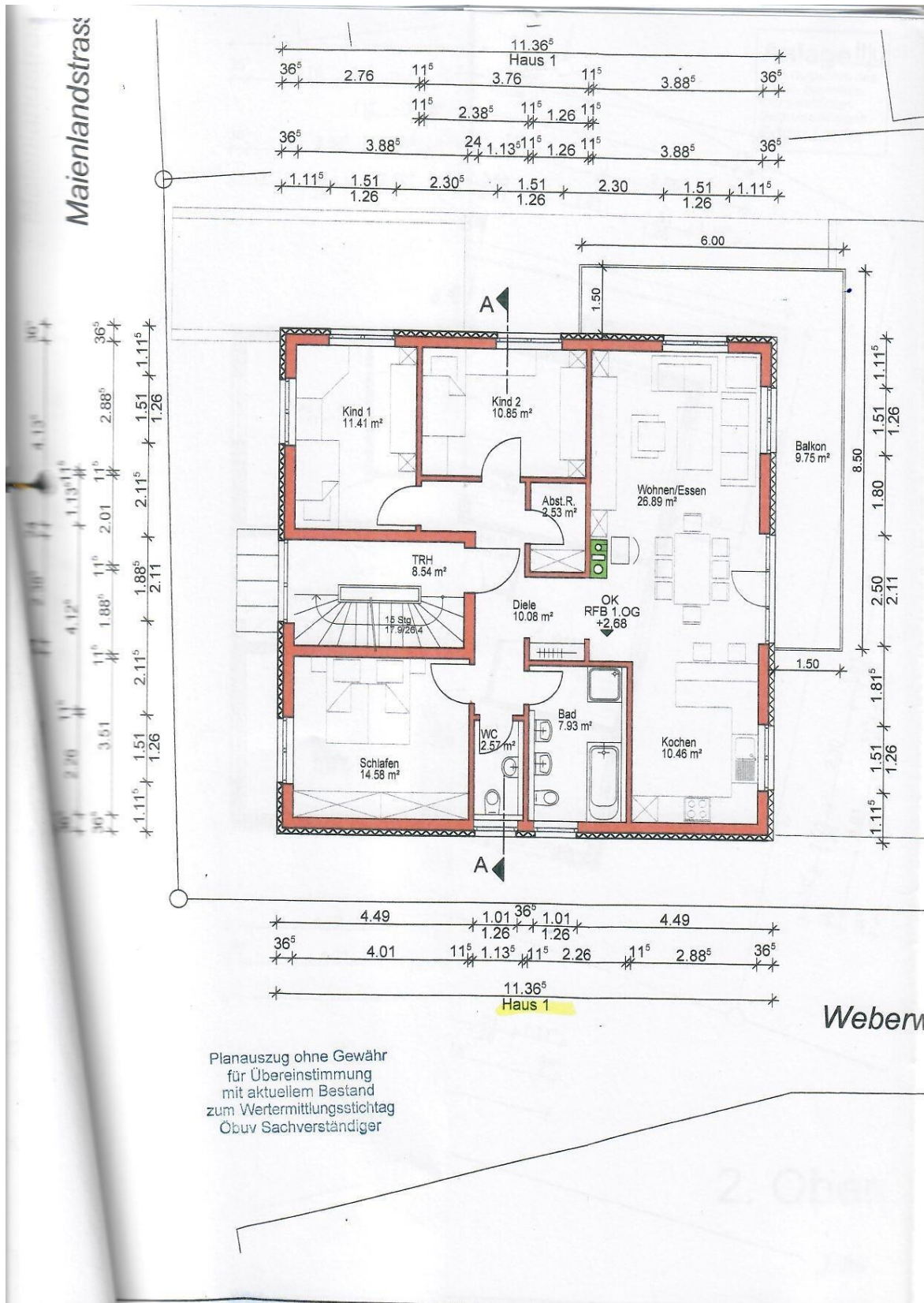


# Exposé - Grundrisse

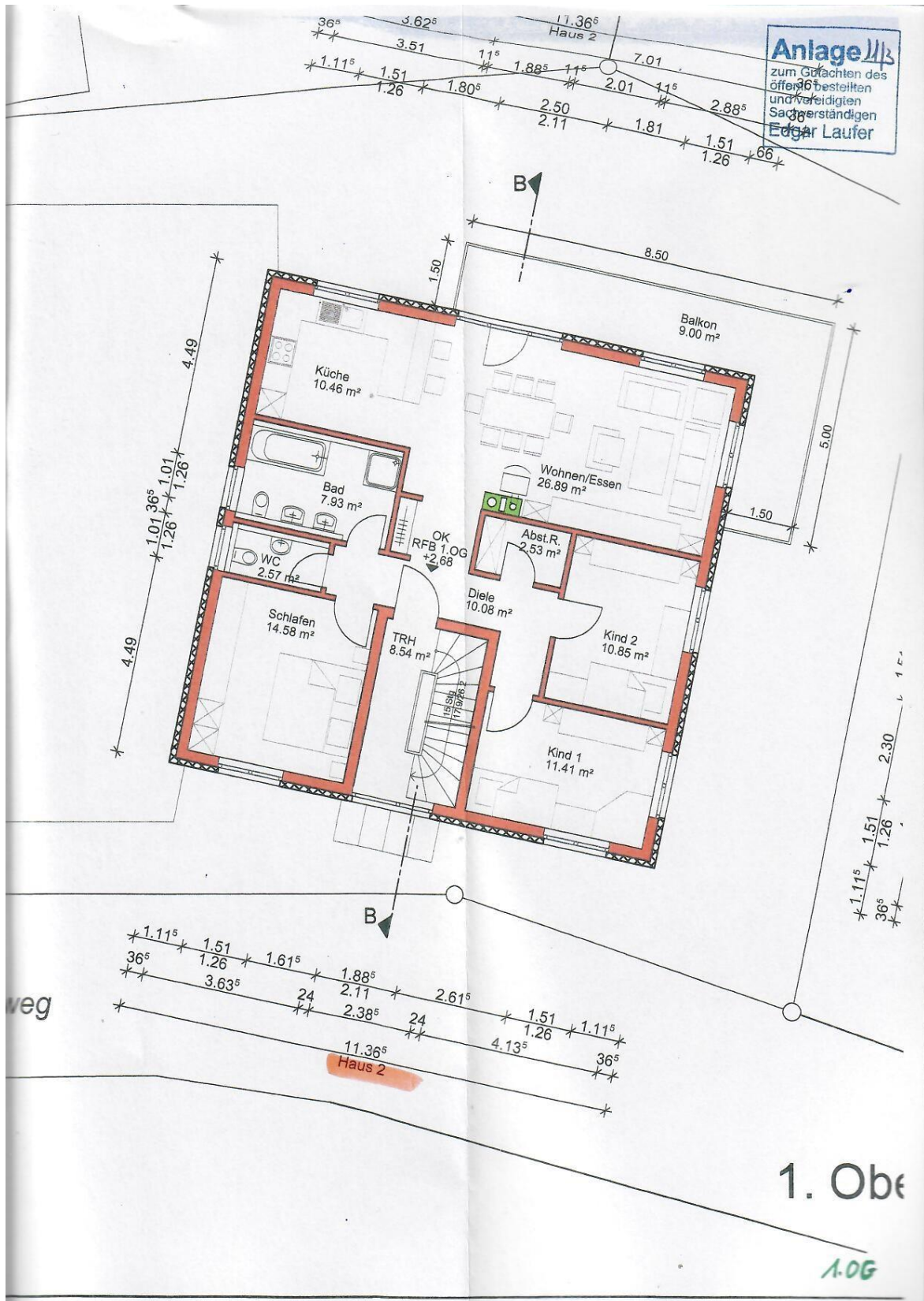




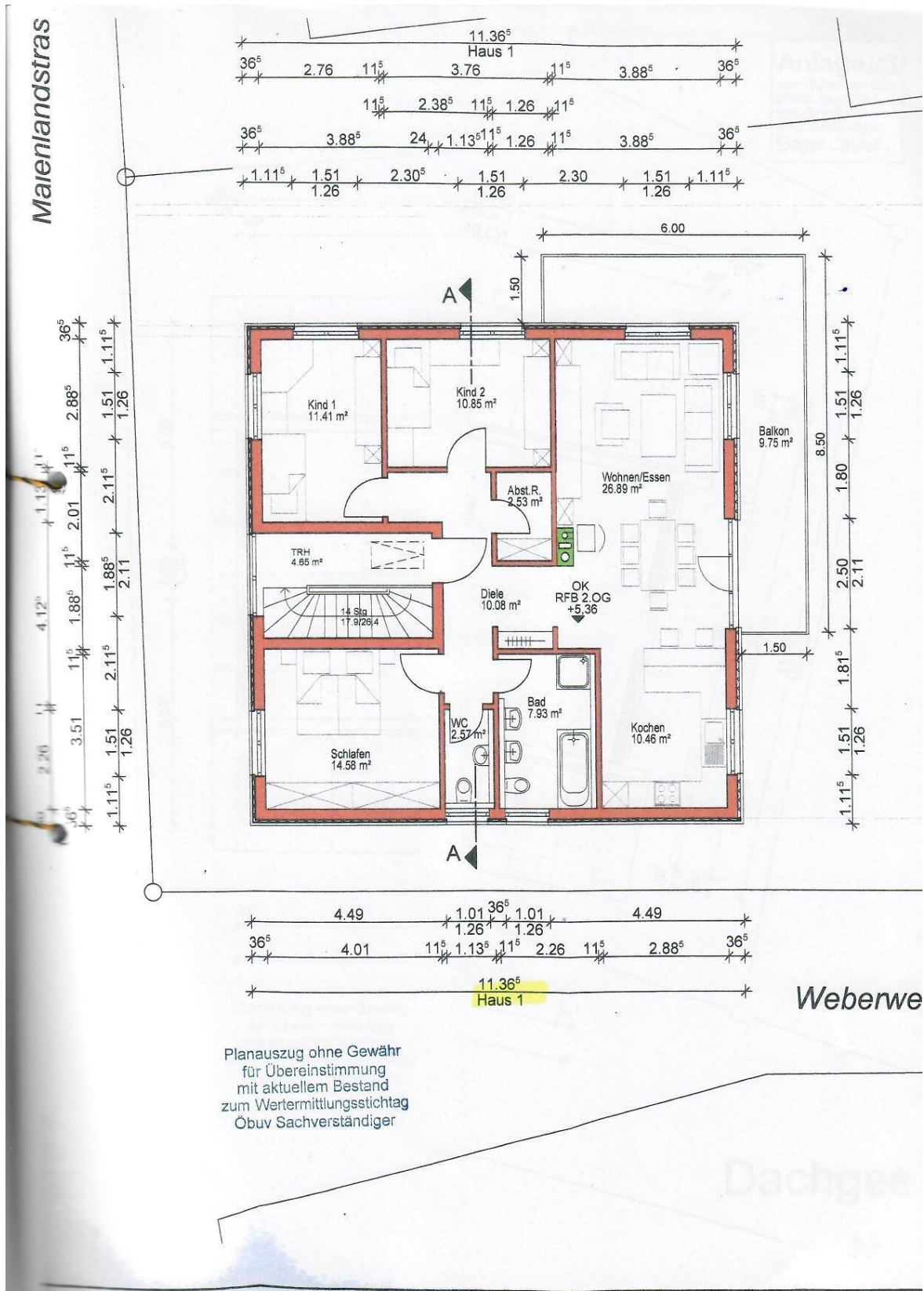
# Exposé - Grundrisse



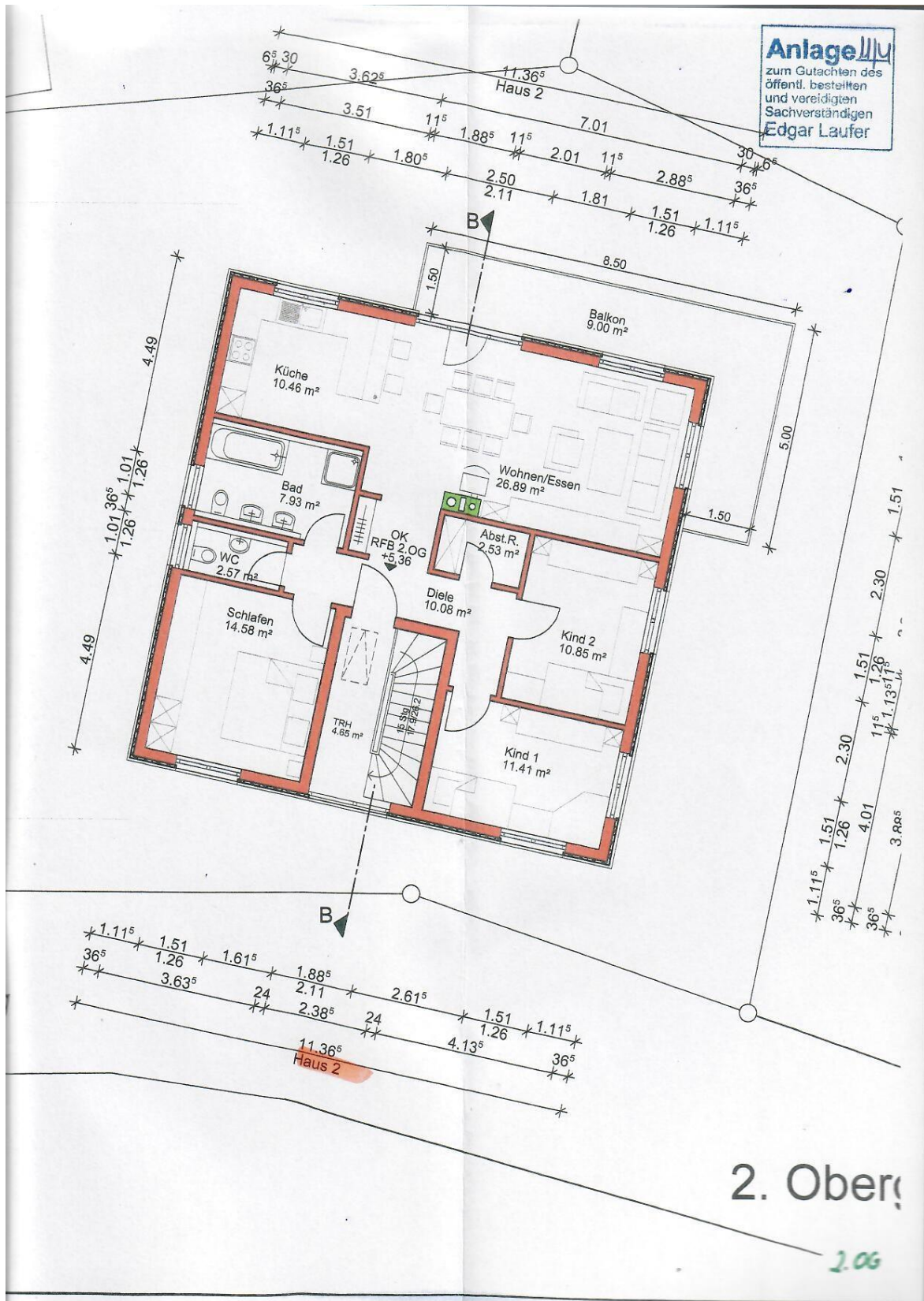
# Exposé - Grundrisse



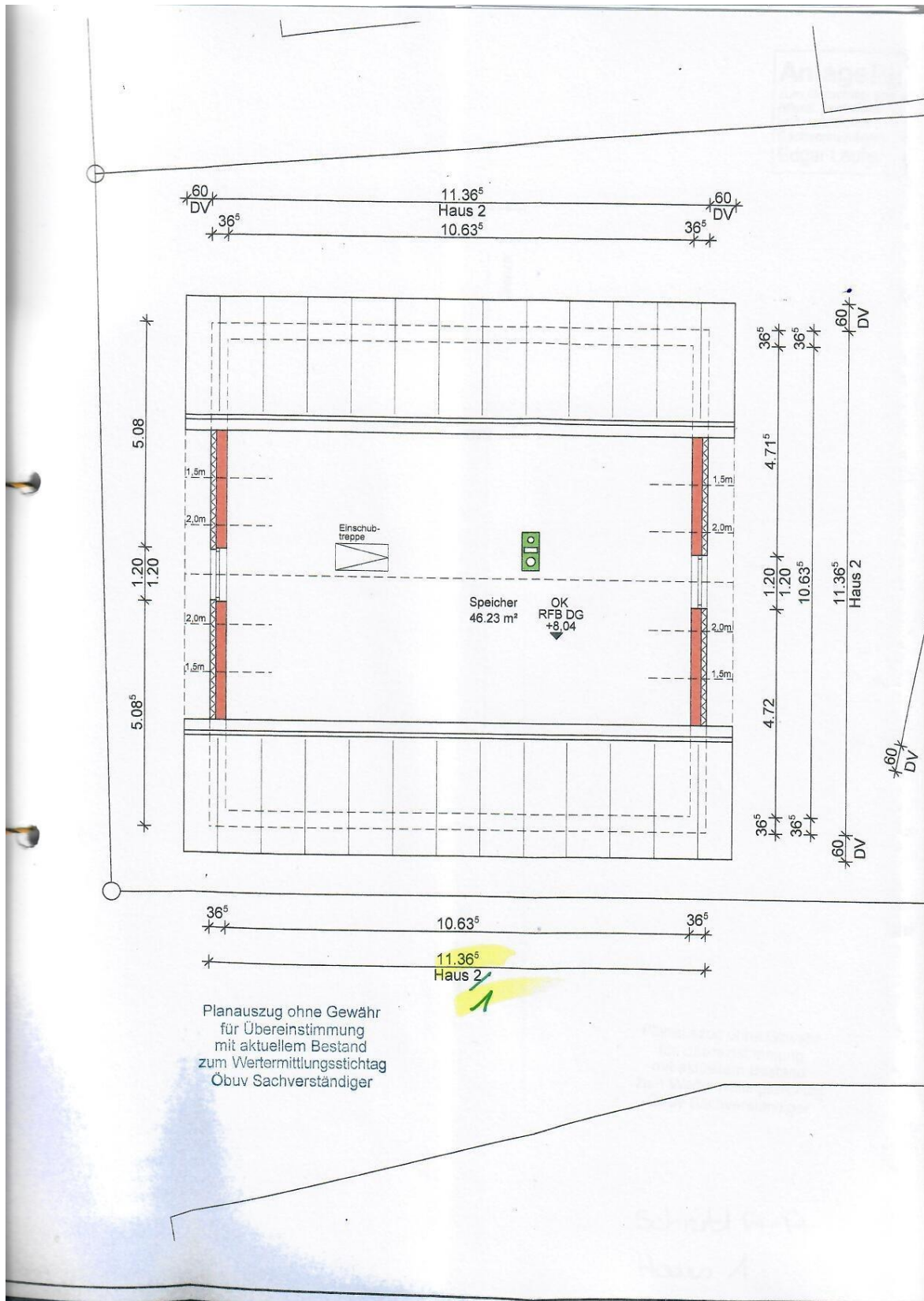
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

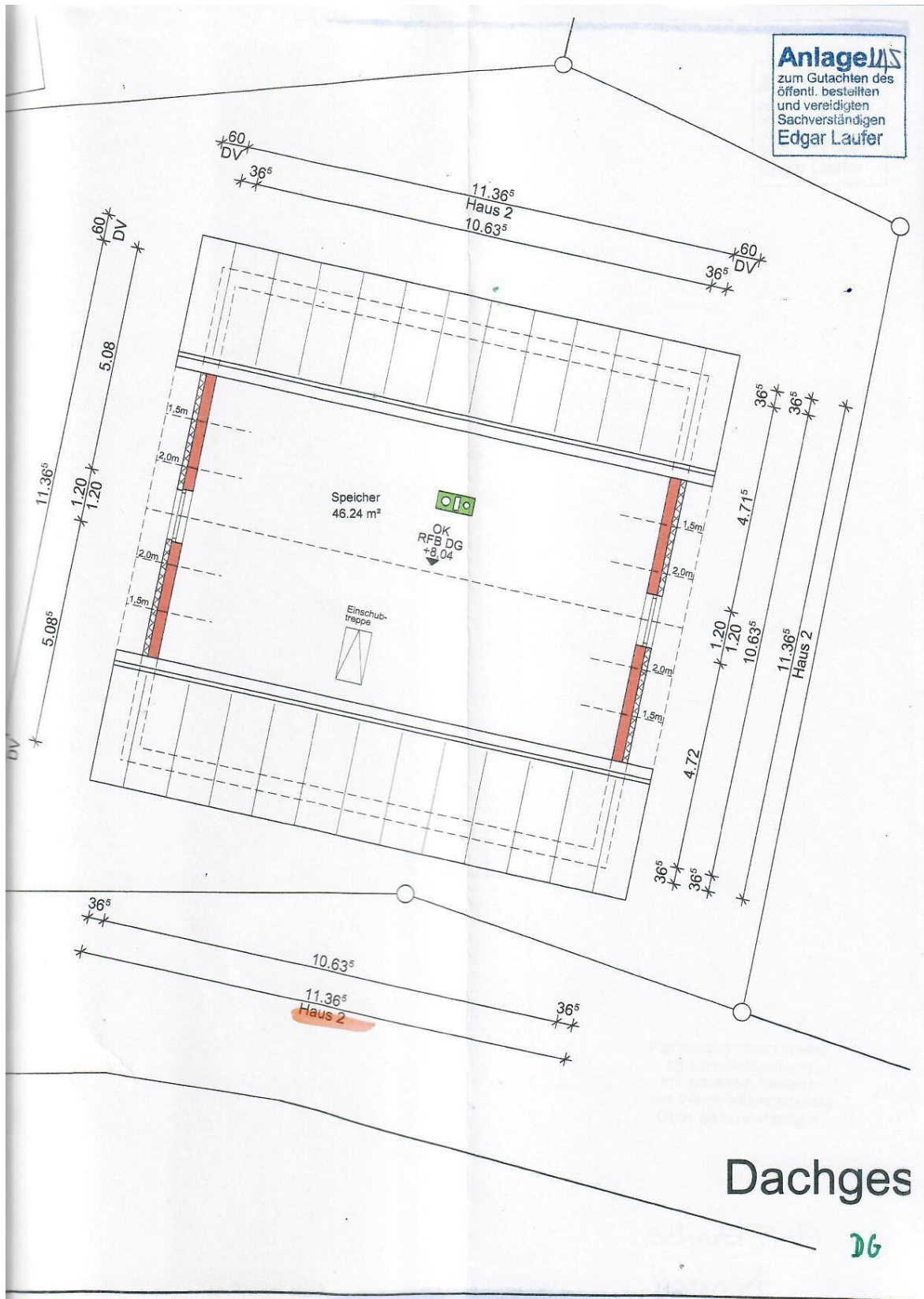


# Exposé - Grundrisse



Planauszug ohne Gewähr  
für Übereinstimmung  
mit aktuellem Bestand  
zum Wertermittlungsstichtag  
Öbuv Sachverständiger

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Bruttogrdf. + Rauminhalt

### Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Objekt: WPw.70 / 2023 Maierenlandstraße 3 u. 3 a in 79843 Löffingen  
 Gesamtvolumen: 1.414,632 m<sup>3</sup>

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtliches Teilaufmaß mit Lasermessgerät und Bauzeichnungen
- keine Planunterlagen vorhanden,
- laut Einschätzungsverzeichnis der Gebäudeversicherung

**Einzelauflistung:**

| Stockwerk          | Sonderbauteil | Abmessungen  |          |         | BGF in m <sup>2</sup>          |
|--------------------|---------------|--|----------|---------|--------------------------------|
|                    |               | Länge  | Breite   | Faktor  |                                |
| <b>Haus 1</b>      |               |  |          |         |                                |
| UG                 |               |  |          |         |                                |
| EG                 |               | 11,365 m   | 11,365 m | 1,000 m | 129,163 m <sup>2</sup>         |
| 1. OG              |               | 11,365 m   | 11,365 m | 1,000 m | 129,163 m <sup>2</sup>         |
| 2. OG              |               | 11,365 m   | 11,365 m | 1,000 m | 129,163 m <sup>2</sup>         |
| DG                 |               | 11,365 m   | 11,365 m | 1,000 m | 129,163 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUMME</b>       |               |  |          |         | <b>645,816 m<sup>2</sup></b>   |
|                    |               |  |          | rd.     | <b>646,000 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Haus 2</b>      |               |  |          |         |                                |
| UG                 |               |  |          |         |                                |
| EG                 |               | 11,365 m   | 11,365 m | 1,000 m | 129,163 m <sup>2</sup>         |
| 1. OG              |               | 11,365 m   | 11,365 m | 1,000 m | 129,163 m <sup>2</sup>         |
| 2. OG              |               | 11,365 m   | 11,365 m | 1,000 m | 129,163 m <sup>2</sup>         |
| DG                 |               | 11,365 m   | 11,365 m | 1,000 m | 129,163 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUMME</b>       |               |  |          |         | <b>645,816 m<sup>2</sup></b>   |
|                    |               |  |          | rd.     | <b>646,000 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Tiefgarage</b>  |               | Gesamtfläche = 381,071 m <sup>2</sup> ./ 129,163 m <sup>2</sup><br>(Haus 1) ./ 129,163 m <sup>2</sup> (Haus 2) |          |         | <b>123,000 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>GESAMTSUMME</b> |               |  |          |         | <b>1.414,632 m<sup>2</sup></b> |



**BRUTTORAUMINHALT - HAUS 1+2**

| Bezeichnung                         | Länge    | Breite   | Höhe    | Faktor | Zwi-Sum               | Summe                  |
|-------------------------------------|----------|----------|---------|--------|-----------------------|------------------------|
| UG - gesamt                         | 11,235   | 11,235 x | 3,030 x | 1      | <del>34,042</del> m³  | <b>382,462</b>         |
|                                     | 11,235 x | 11,235 x | 3,030 x | 1      | 382,462 m³            |                        |
|                                     | 7,350 x  | 11,175 x | 2,730 x | 1      | 224,232 m³            |                        |
|                                     | 6,125 x  | 2,740 x  | 2,730 x | 1      | 45,816 m³             |                        |
|                                     | 2,500 x  | 1,535 x  | 2,730 x | 1      | 10,476 m³             |                        |
|                                     | 2,325 x  | 10,950 x | 2,730 x | 0,5    | 34,751 m³             |                        |
|                                     | 0,300 x  | 1,360 x  | 2,730 x | 1      | 1,114 m³              |                        |
|                                     |          |          |         |        | <del>732,894</del> m³ | <b>1081,314</b>        |
| EG - Haus 1                         | 11,365 x | 11,365 x | 2,680 x | 1      | <u>346,157</u> m³     | <b>346,157</b> m³      |
| EG - Haus 2                         | 11,365 x | 11,365 x | 2,680 x | 1      | <u>346,157</u> m³     | <b>346,157</b> m³      |
| 1.OG - Haus 1                       | 11,365 x | 11,365 x | 2,680 x | 1      | <u>346,157</u> m³     | <b>346,157</b> m³      |
| 1.OG - Haus 2                       | 11,365 x | 11,365 x | 2,680 x | 1      | <u>346,157</u> m³     | <b>346,157</b> m³      |
| 2.OG - Haus 1                       | 11,365 x | 11,365 x | 2,680 x | 1      | <u>346,157</u> m³     | <b>346,157</b> m³      |
| 2.OG - Haus 2                       | 11,365 x | 11,365 x | 2,680 x | 1      | <u>346,157</u> m³     | <b>346,157</b> m³      |
| DG - Haus 1                         | 11,365 x | 11,365 x | 0,310 x | 1      | 40,041 m³             | <b>211,182</b> m³      |
|                                     | 11,365 x | 11,365 x | 2,650 x | 0,5    | <u>171,141</u> m³     |                        |
| DG - Haus 2                         | 11,365 x | 11,365 x | 0,310 x | 1      | 40,041 m³             | <b>211,182</b> m³      |
|                                     | 11,365 x | 11,365 x | 2,650 x | 0,5    | <u>171,141</u> m³     |                        |
| <b>BRI - Haus 1 + Haus 2 gesamt</b> |          |          |         |        |                       | <del>3232,202</del> m³ |

**3580,622 m³**

aufgestellt: 15.07.2010