

Exposé

Dachgeschosswohnung in Freudenstadt Luftige helle Dachgeschoss Wohnung mit Schwarzwaldblick



Objekt-Nr. **OM-306685**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **228.000 €**

Ansprechpartner:
Karin Stiebler

72250 Freudenstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	304 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige helle 3 Zimmer Wohnung befindet sich im Dachgeschoss. Das Wohnzimmer mit seiner tollen Loggia lädt zum Verweilen ein. Das Wohn-Esszimmer besticht durch seine Durchlässigkeit bis zum Spitz-Giebel und verleiht ein Loft- artiges Flair durch die großen Fenster. Zur Terrasse hin gibt es eine Schiebetüre, so dass der gesamte Wohn- Essraum zur Möblierung genutzt werden kann.

Die Küche befindet sich gleich nebenan, zugänglich durch eine weitere Schiebetür zum Esszimmer und einer Tür zum Flur. Das Wohnzimmer, die beiden Schlafzimmer, Badezimmer und das separate WC sind jeweils vom Flur zugänglich.

Ausstattung

Der neu verlegte hochwertige Fußbodenbelag aus Vinyl im Wohnzimmer, Flur und Schlafzimmern verleihen eine schöne Atmosphäre und laden zum Träumen und verweilen ein. Alle Zimmer wurden neu gestrichen. Die Steckdoseneinsätze und Rahmen wurden komplett erneuert. Zwei schöne Schlafzimmer ebenfalls neu renoviert runden die Wohnung ab. Die Möblierung der Küche ist etwas älter. Herd und Backofen sowie der Kühlschrank sind neuwertig. Das Badezimmer ist durch das Dachfenster sehr hell. Badewanne, Dusche, Waschbecken mit Marmorabdeckplatte mit Unterbauschränkchen ergänzen die Wohnung perfekt. Das WC ebenfalls mit Dachfenster befindet sich in einem separaten Raum. Die Etagenheizung wurde 2019 erneuert. Die Gastherme befindet sich im Badezimmer.

Ein großzügiger Flur mit Einbauschränk sorgt für Stauraum. Im Keller befindet sich noch ein separater abschließbarer Abstellraum und eine gemeinsam genutzte Waschküche mit Trockenraum. Die Garage befindet sich auf der Südseite und hat einen Durchgang zum Treppenhaus. Alle Dachfenster wurden vor einigen Jahren erneuert. Einem Einzug in ihre neue Traumwohnung steht nichts im Wege.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Gebäude, in der sich weitere 4 Wohnungen befinden, liegt in der Nordstadt der Stadt Freudenstadt. Vom Wohnzimmer aus hat man einen phantastischen Blick Richtung Schwarzwaldtannen und dem Christophstal. In ca. 10 Minuten zu Fuß ist man am Stadt- und Busbahnhof. Kindergarten, Ärzte, Geschäfte sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Wanderungen und Radtouren können direkt vor der Haustüre beginnen. Gastronomische Möglichkeiten gibt es viele. Die Stadt Freudenstadt besticht mit seinen 24 000 Einwohnern als Touristenstadt. Das neue Kreiskrankenhaus liegt in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	120,70 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Blick zur Loggia

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/ Büro

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badewanne



Einbauschränk im Flur

Exposé - Galerie



WC



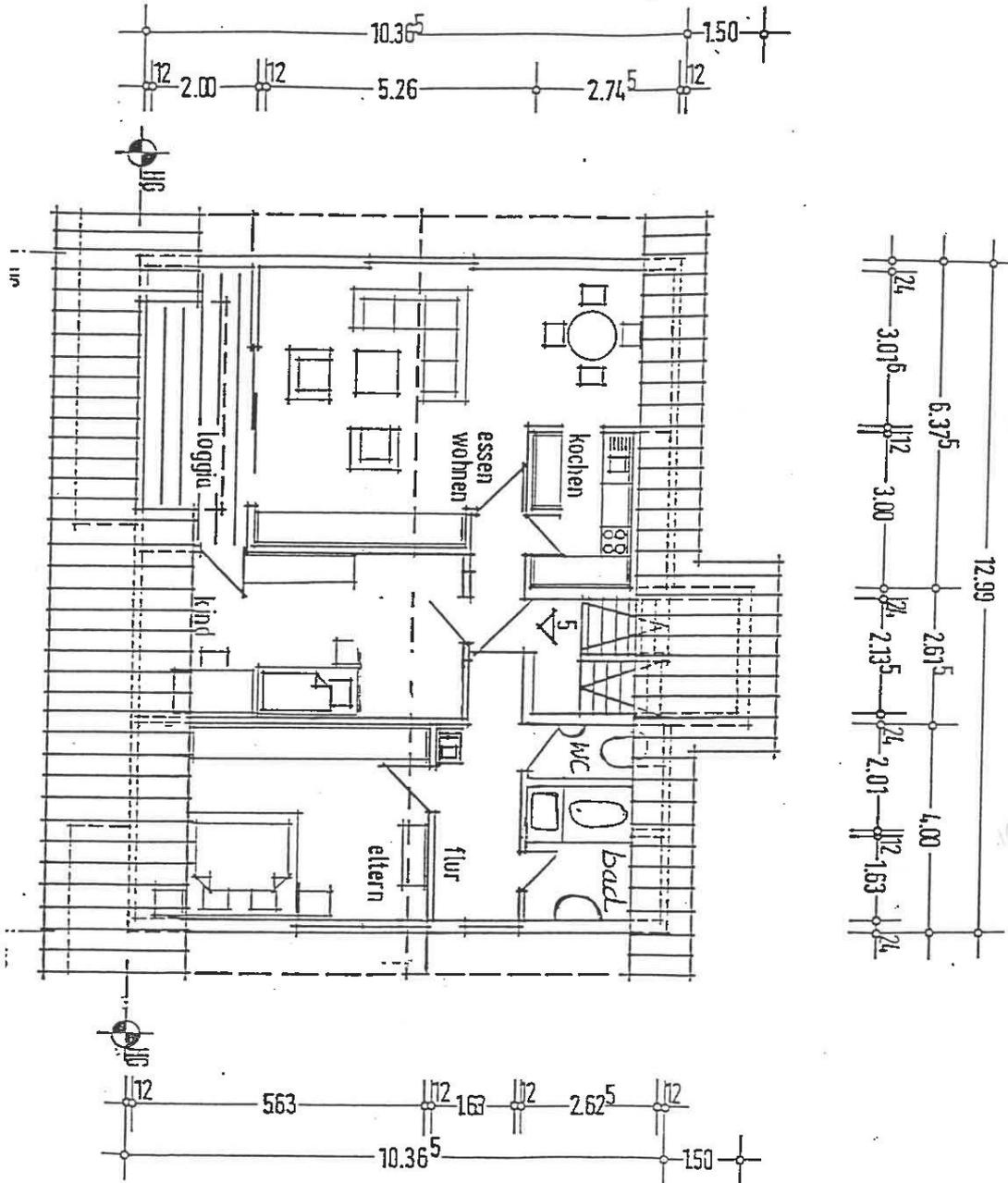
Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 29.04.2024

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend
Adresse	Gustav-Werner-Straße 12, 72250 Freudenstadt
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1983
Baujahr Anlagentechnik ¹	1983
Anzahl Wohnungen	5
Gebäudenutzfläche (A _N)	389,7 m ²
Erneuerbare Energien	
Lüftung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

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

engiwo.de[®]

– ein Service der archaeus.digital GmbH –
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler
Außer der Schleifmühle 29
28203 Bremen
Tel 0421.2412403



BAFA-152417

30.04.2014
Datum


Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹)Mehrfachangaben möglich

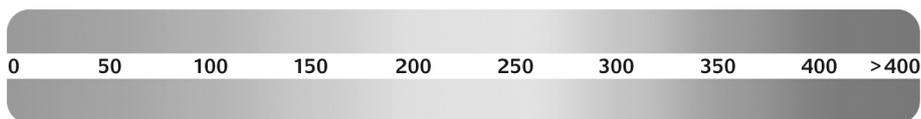
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach §9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²-a) für			Gesamt kWh/(m²-a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach §7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten

Anforderungen nach §7 Nr. 2 i.V.m. §8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte sind um % verschärft

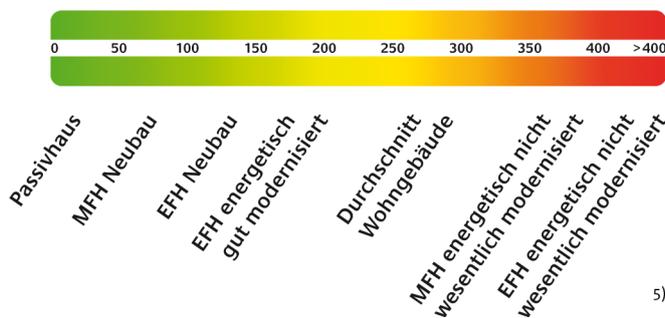
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²-a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

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_N).

2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 2 EnEV
 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von §7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
 4) ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

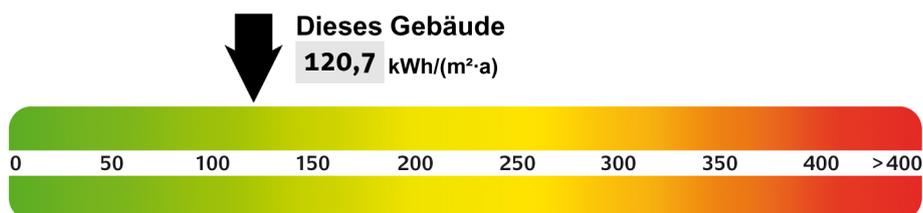
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse

Gustav-Werner-Straße 12, 72250 Freudenstadt

3

Energieverbrauchskennwert



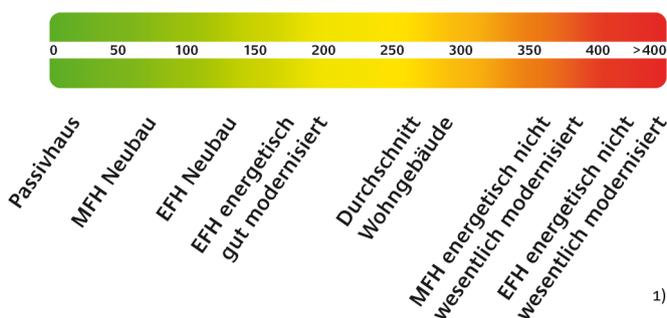
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert [kWh/(m ² ·a)] (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	01.01.2011	31.12.2011	44030,0	7925,4	0,98	90,8	20,3	111,1
Erdgas H	01.01.2012	31.12.2012	53300,0	9594,0	0,91	102,1	24,6	126,7
Erdgas H	01.01.2013	31.12.2013	55190,0	9934,2	0,85	98,7	25,5	124,2
Durchschnitt								120,7

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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/(m²·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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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

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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der 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 so genannte „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 CO₂-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 wärmeübertragenden 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 (EnEV)

Gebäude

Adresse Gustav-Werner-Straße 12, 72250 Freudenstadt Hauptnutzung/
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus freistehend

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich
 sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke
2	Heizung	Einbau eines neuen Heizkessels
3	Heizungsrohre	Dämmung der Heizungsrohre (Verteilung)
4	Heizungsrohre	Hydraulischer Abgleich

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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 ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

engiwo.de[®]

– ein Service der archaeus.digital GmbH
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler
Außer der Schleifmühle 29
28203 Bremen
Tel. 0421.2412403



BAFA-152417

30.04.2014
Datum

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers