

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lahr

### Geschmackvolle, gepflegte 2 - Zimmer-DG - Wohnung in Lahr/Schwarzwald



Objekt-Nr. OM-307772

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **225.000 €**

Telefon: 0176 34006142

Mobil: 0176 34006142

Tabakfeld 11  
77933 Lahr  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	88,51 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive, gepflegte Dachgeschosswohnung, die in der 3. Etage liegt, steht ab dem 10.3.2025 zum Verkauf. Zu dem Apartment zählen zwei attraktive Zimmer. Bei der Heizungsart des Objekts, das sich in einem 2007 erbauten Haus befindet, handelt es sich um eine Gasheizung. Der Energieausweis der Immobilie ist aktuell und liegt vor. Das Hausgeld beläuft sich auf momentan 300,00 € im Monat.

Ihnen steht außerdem ein Stellplatz für Ihr Auto zur Verfügung. Das Objekt ist derzeit zu einem Mietpreis von 750,00 € Kalt vermietet.

## Ausstattung

Kork, Laminat, Fliesen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad

## Sonstiges

Wenn eine Hilfe für die Finanzierung benötigt wird, kann auch bei mir angefragt werden! Bei Rückfragen stehe ich zur Verfügung!

## Lage

Kippenheimweiler Neubaugebiet! Innerhalb von 5 Fahrminuten erreichen Sie alle möglichen Geschäfte des täglichen Bedarfs.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 21.11.2013

Registrierungsnummer 2: 030-315-0041955  
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Gültig bis: 24.03.2025

<b>Gebäude</b>		<b>Gebäudefoto (freiwillig)</b>
Gebäudetyp	Freistehendes Haus	
Adresse	77933 Kippenheimweiler, Tabakfeld 11	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude 3	2007	
Baujahr Wärmeerzeuger 3, 4	2007	
Anzahl Wohnungen	3	
Gebäudeheizfläche (A <sub>h</sub> )	280 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser 3		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)

**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 Gebäudeheizfläche 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 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 Dipl.-Ing. Architektur Christian Kuegler

Dittrichring 17  
04109 Leipzig

24.03.2015  
Ausstellungsdatum

1 Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV. 2 Bei nicht neuzugelieferter Zulassung der Registrierungsnummer § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer verleiht nicht den Eingang rechtskräftig anzusetzen. 3 Bei Mehrfamilienhäusern. 4 bei Wärmeerzeugern Baubjahr der Doppelstation.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 21.11.2013

Registrierungsnummer 2: 030-315-0041955  
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Gültig bis: 24.03.2025

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Energiebedarf 225 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

CO<sub>2</sub>-Emissionen 3 225 kg/(m<sup>2</sup>·a)

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

**Angaben zum EEWärmeG 5**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs (Anteil des erneuerbaren Energie-Wärmebeitrags (EEWärmeG))

Art	Deckungsanteil	%

**Ersatzmaßnahmen 6**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG vorgeschriebenen Anforderungen der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG umgesetzten verschärften Anforderungen der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a) 225

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K) 0,10

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. 2 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. 3 nur bei Neubau. 4 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. 5 nur bei Neubau. 6 nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG. 7 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus.

# Exposé - Galerie

**ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude**

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 21.11.2013

Architektur Christian Kuegler  
Dittiching 17  
04109 Leipzig

Registriernummer 2 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“): **4**

---

**Empfehlungen des Ausstellers**

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter kWh stunde	geschätzte Kosten pro eingesparter kWh stunde
			<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"/>			
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

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.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

---

**Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)**

**ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude**

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 21.11.2013

Architektur Christian Kuegler  
Dittiching 17  
04109 Leipzig

Registriernummer 2 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“): **3**

---

**Endenergieverbrauch des Gebäudes**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **94,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **104,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Verbrauchsersparnis: **94,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

von	bis	Energieeinsparungsgrad	Primärenergiefaktor	Endenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.03.2011	29.02.2012	Ergebnis H	1,1	22905	4123	18782	1,24
01.03.2012	28.02.2013	Ergebnis H	1,1	22376	4028	18348	1,20
01.03.2013	28.02.2014	Ergebnis H	1,1	22674	4081	18593	1,19

**Vergleichswerte Endenergie**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Die Modellwerte für den Endenergieverbrauch 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<sub>n</sub>) 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 Witterungsanlasses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältpauschale in kWh  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude**

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 21.11.2013

Architektur Christian Kuegler  
Dittiching 17  
04109 Leipzig

Registriernummer 2 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“): **4**

---

**Empfehlungen des Ausstellers**

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter kWh stunde	geschätzte Kosten pro eingesparter kWh stunde
			<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"/>			
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

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.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

---

**Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)**

**Erläuterungen zum Verfahren**

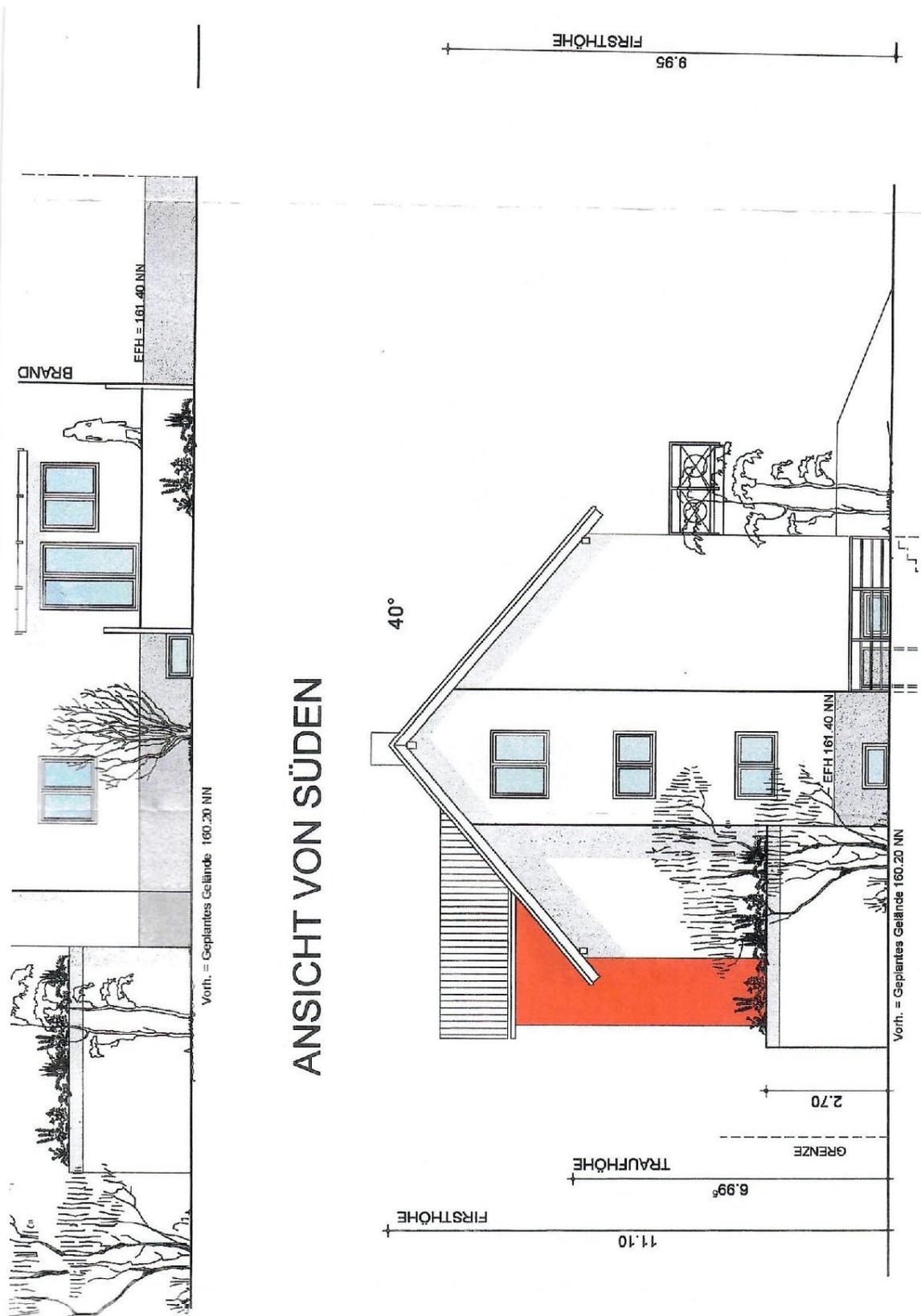
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsanlasses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältpauschale in kWh  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse



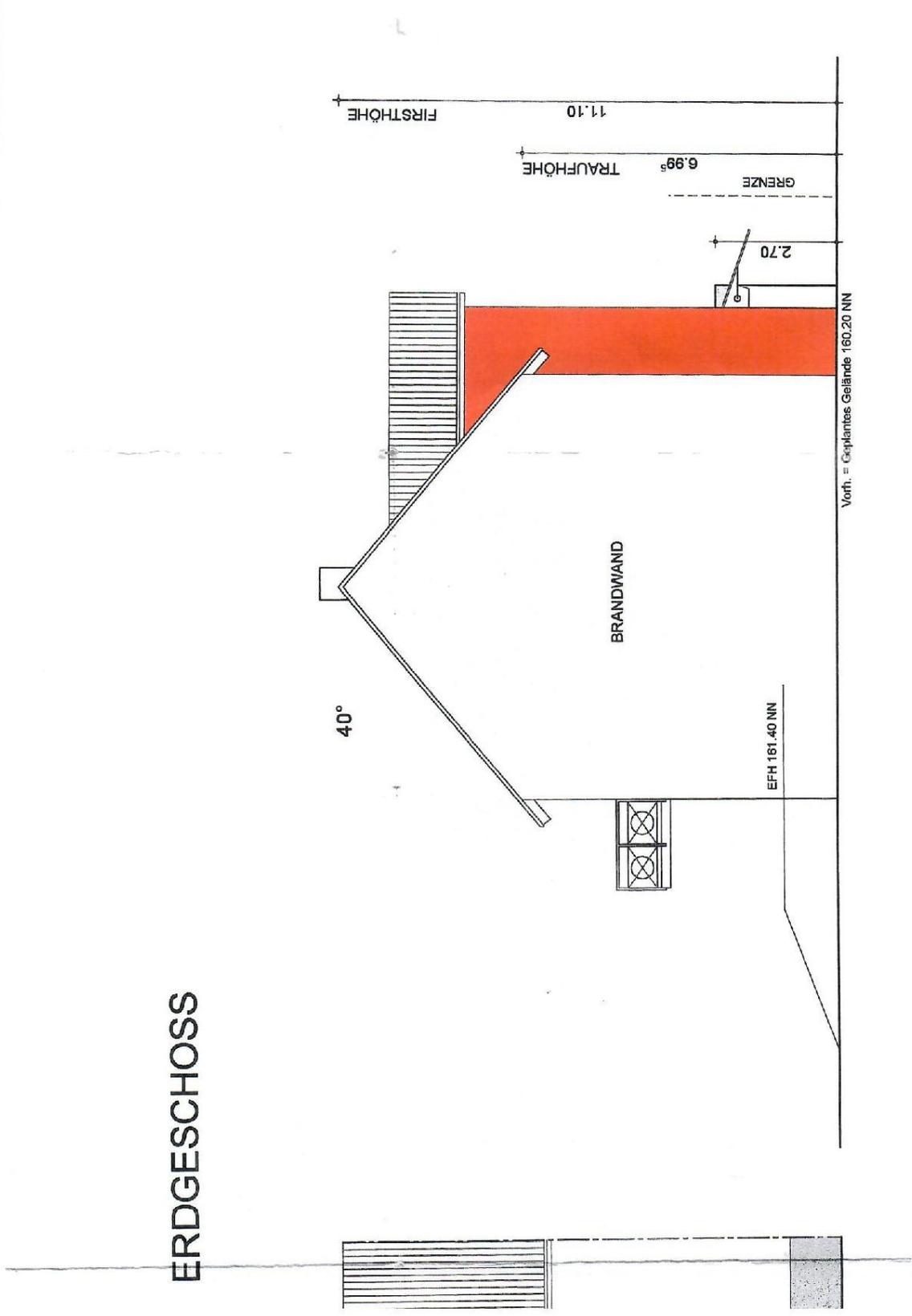
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

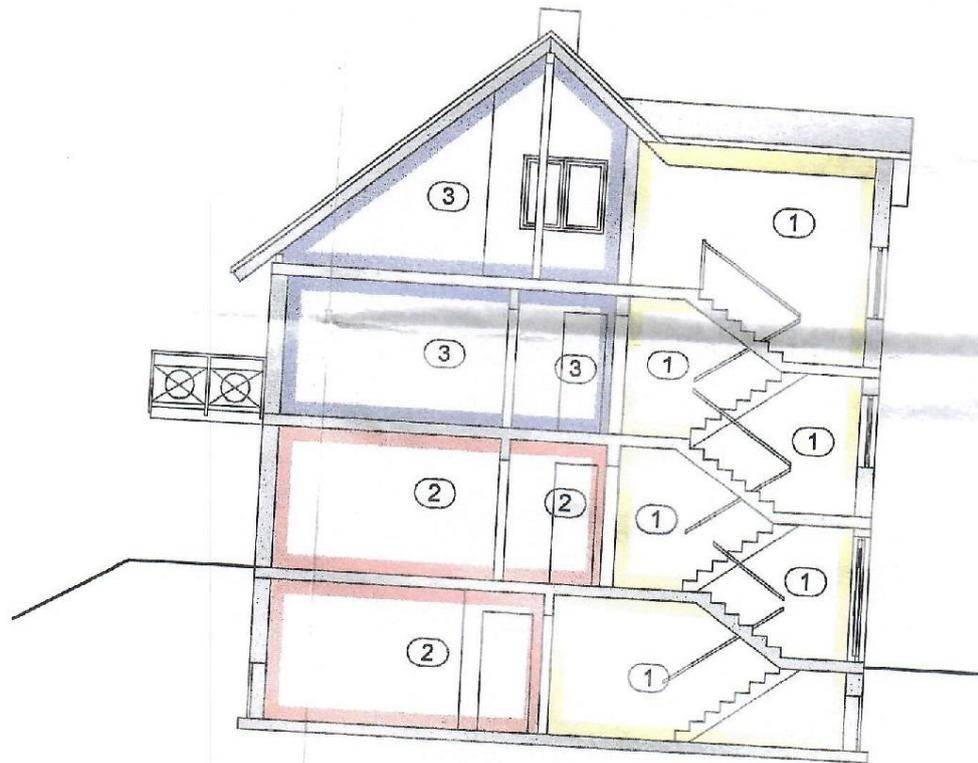


# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



SCHNITT

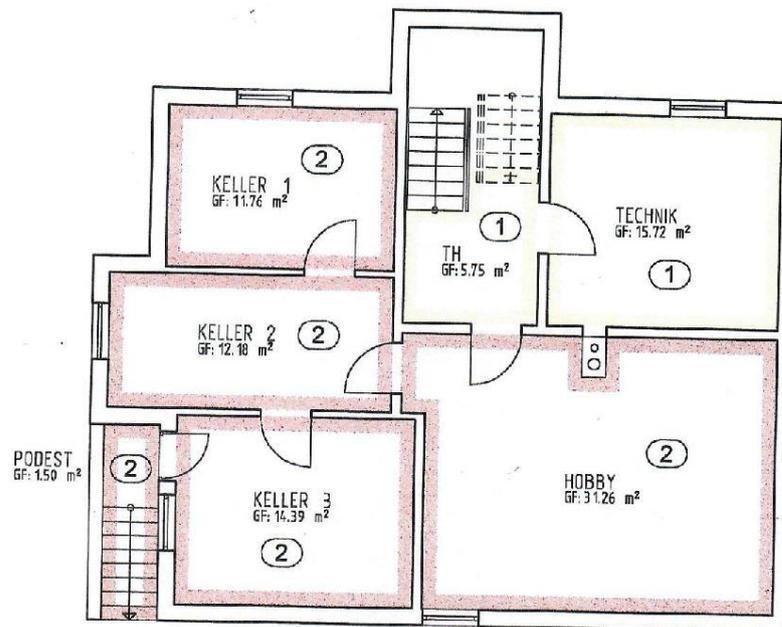
## LEGENDE

- Nr. 1 Miteigentum
- Nr. 2 Wohnungseigentum
- Nr. 3 Wohnungseigentum

ANTRAG AUF

# Exposé - Grundrisse

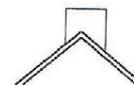
## KELLERGESCHOSS



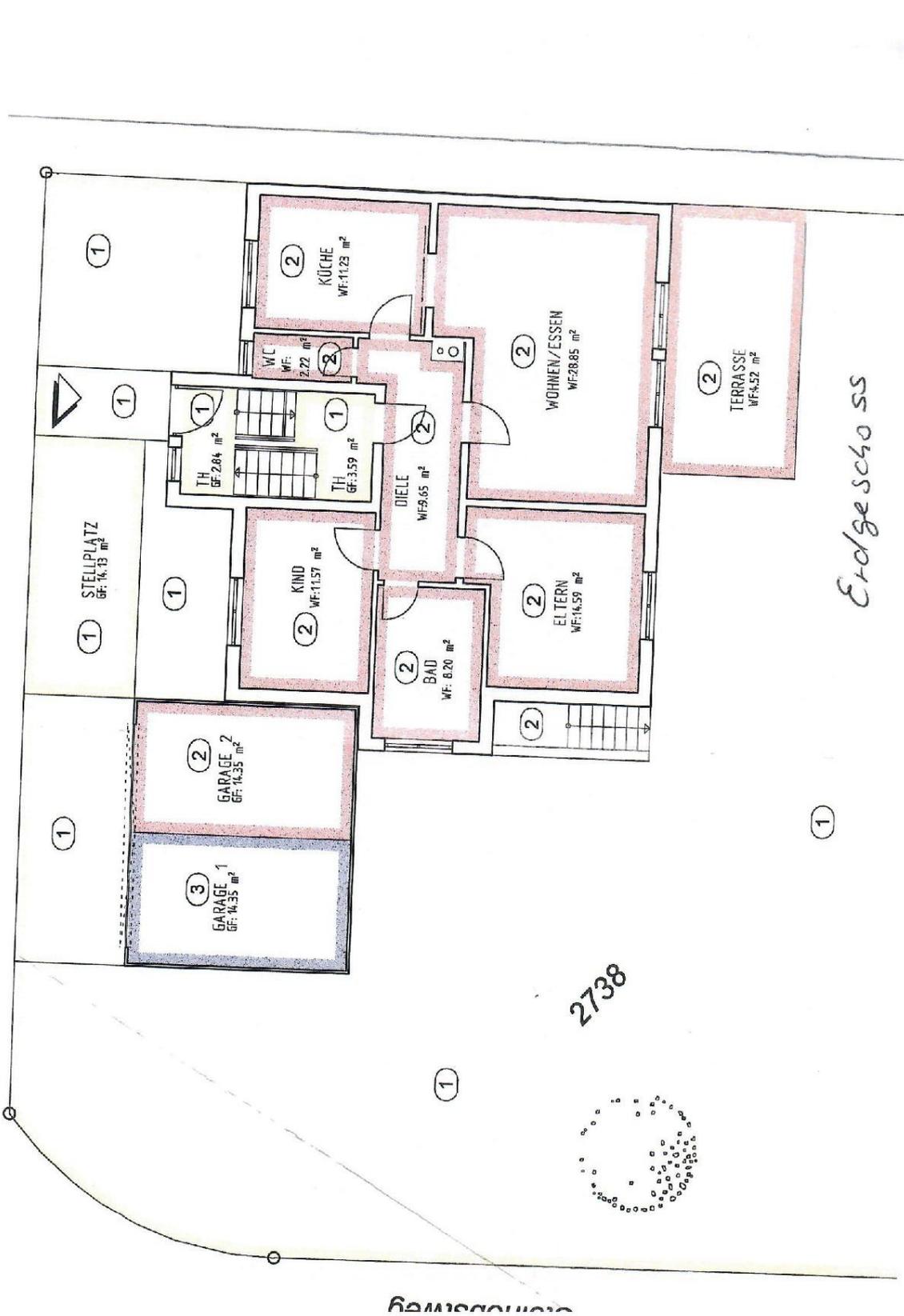
## ERDGESCHOSS



40°

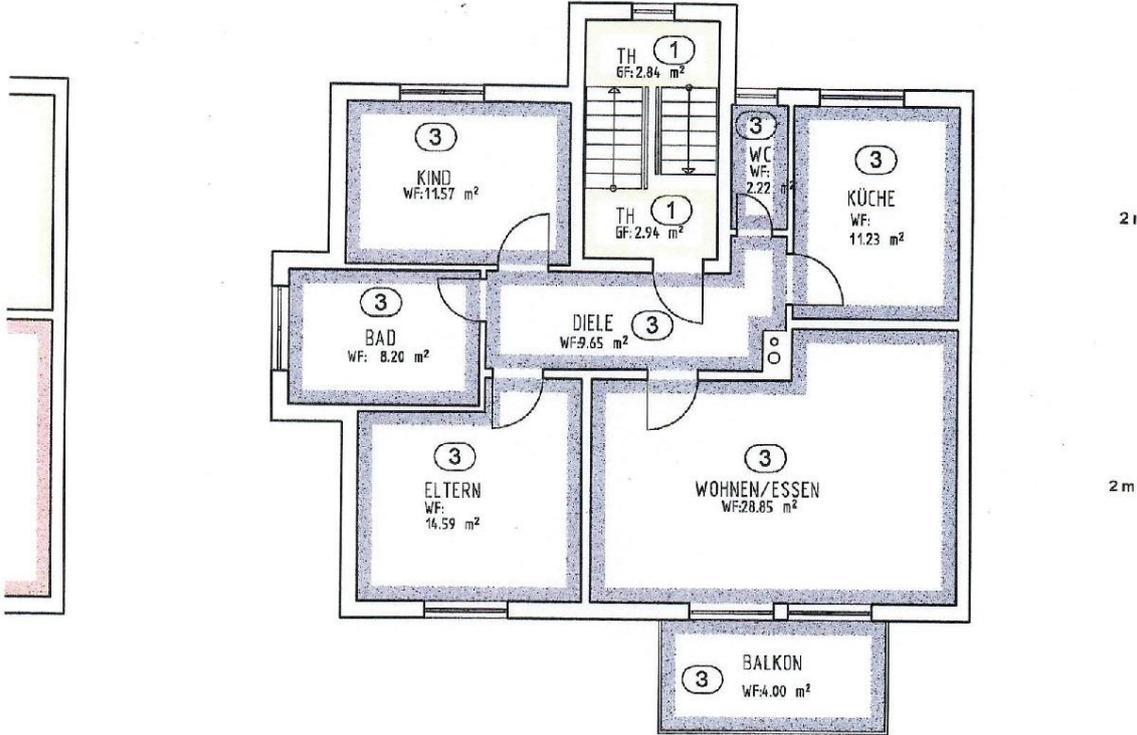


# Exposé - Grundrisse

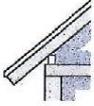


# Exposé - Grundrisse

## OBERGESCHOSS



ÖHE



# Exposé - Grundrisse

## DACHGESCHOSS

