

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Schönwald im Schwarzwald **PROVISIONSFREIE 2,5-Zimmer-Wohnung in Südlage mit Garten**



Objekt-Nr. **OM-313735**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:  
Carmen Constantin  
Mobil: 0162 1572202

78141 Schönwald im Schwarzwald  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	79,50 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	319 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 79,5 m<sup>2</sup> bietet alles, was das Herz begehrt: Eine durchgehende 22,5 m<sup>2</sup> große Süd/West-Terrasse mit Zugang aus allen Zimmern, neuwertige Fenster und Parkett, sowie eine geflieste Küche und Bad, als auch eine neue und effiziente Gasheizung aus dem Jahr 2021. Das 1969 erbaute Gebäude ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über einen Energieausweis der Klasse C. Die Wohnung wird unmöbliert und provisionsfrei angeboten! Ein eigener Keller und zwei gemeinschaftlich nutzbare Hobbyräume sowie ein Garten runden das attraktive Angebot ab.

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine großzügige und funktionale Raumaufteilung: Neben einem hellen Wohnzimmer, einem geräumigen Schlafzimmer ist eine lichtdurchflutete Küche mit dabei. Alle Zimmer haben Zugang zur sonnigen Terrasse. Zwei Hobbyräume sowie ein separater Keller bieten zusätzlichen Stauraum.

Alle Fenster verfügen über Rolläden.

Details sowie Fragen zum Objekt werden gern per Nachricht/Mail beantwortet.

OFFEN für VORSCHLÄGE !

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Besichtigungstermin:

Interesse geweckt? Gerne können Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren:

Name:

Telefon:

E-Mail:

## Lage

Die Lage in Schönwald im Schwarzwald ist ideal für Naturfreunde und Ruhesuchende. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Eine Bäckerei, Restaurants, Konditoreien, Post, Friseur, Kindergarten, Grundschule, Arzt und eine gute Busanbindung befinden sich alle im Umkreis von nur 500 Metern. Auch ein 4-Sterne-Hotel und Skipisten sind in unmittelbarer Nähe. Eine Parkmöglichkeit besteht am Haus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingang Haus

# Exposé - Galerie



Sicht auf den Garten



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur



Flur Schlafzimmer, Küche

# Exposé - Galerie



Flur Schlafzimmer, Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

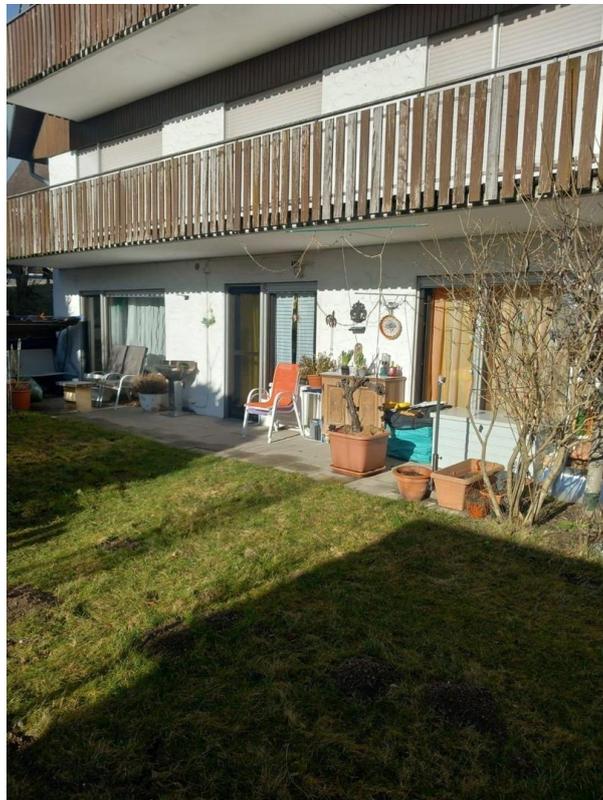


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Garten mit überdachter Terasse



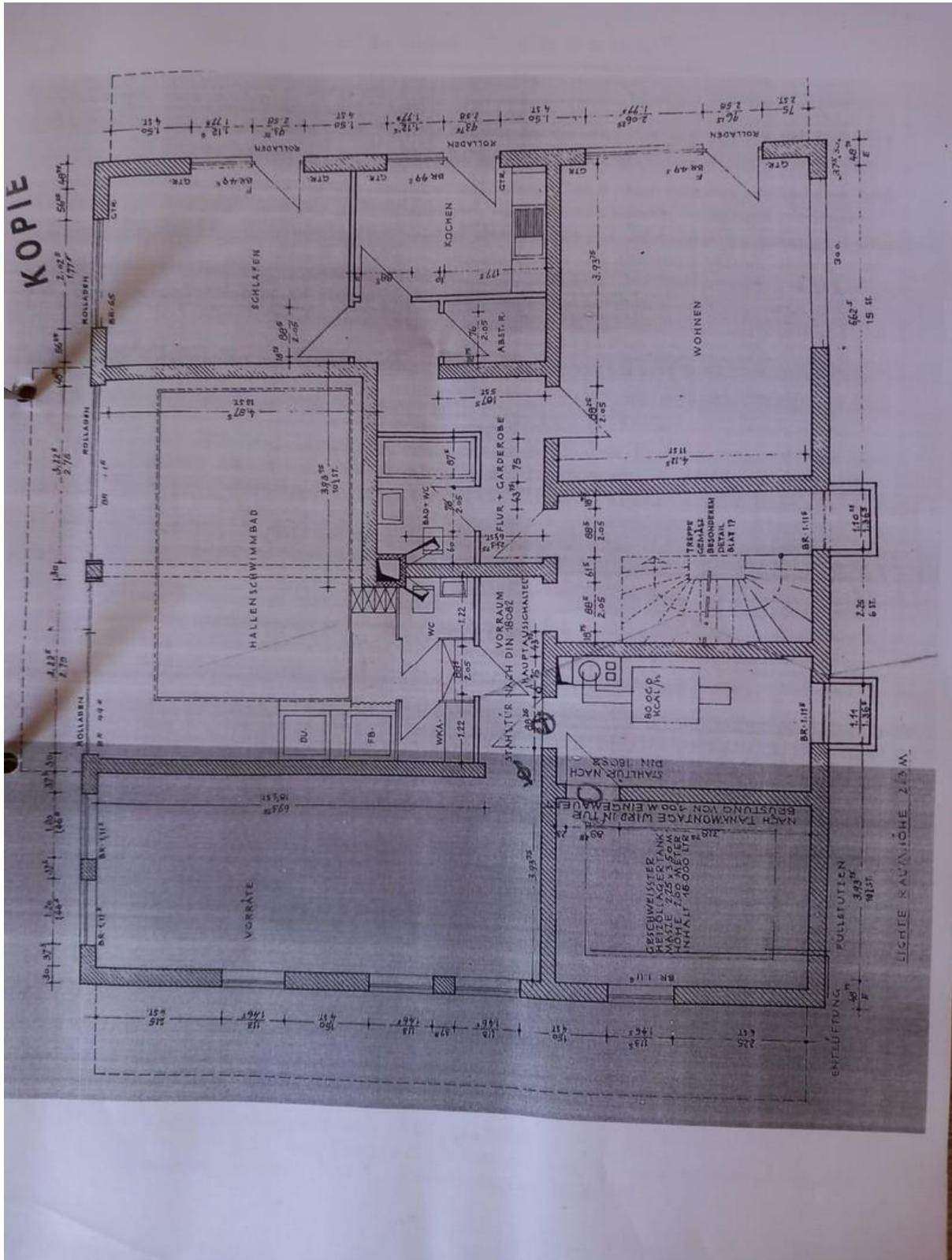
Garten mit überdachter Terasse

# Exposé - Galerie



Garten Richtung Hobbyraum

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis, Teilungserklär

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

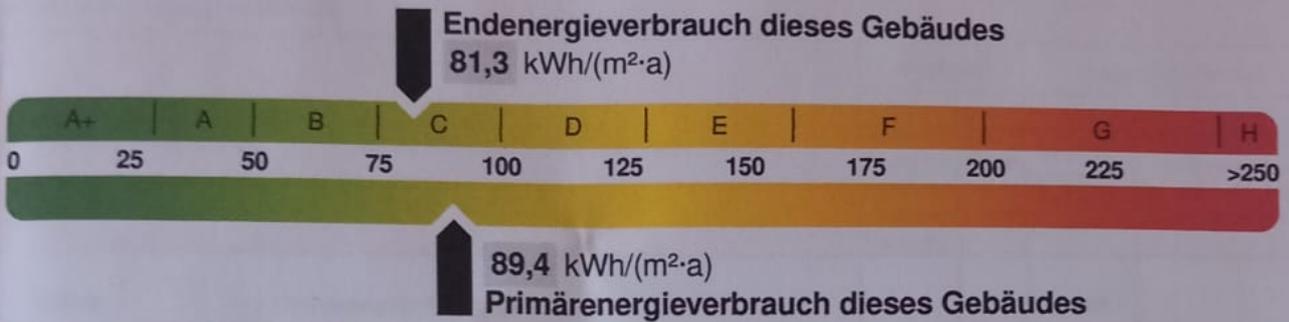
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-004948250

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 19,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



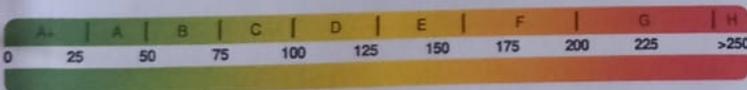
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

81,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,100	75.088	19.014	56.074	0,76
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,100	66.597	19.014	47.583	0,89
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,100	55.167	19.014	36.153	0,88

## Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

v. 5. 9. 1969

Notariat 1:

Oberjustizrat.

ANLAGE zur TEILUNGSURKUNDE

Appartementhäuser : "GUDRUN" , "GERDA" , "GRETCHEN".

7741 Schönwald, Matias Grünewaldstrasse, FlurstückNr. 298/4

Appart. Nr.	Wohnfl. qm	Flurant. qm	Abstr. 50% qm	Hallenbad qm	Gesamtwohnfl. qm	Grundst. ant. /1000
"Gudrun" 1 ✓	69,60	2,30	1,85	5,70	79,50	36,33
2 ✓	89,05	3,45	2,10	7,40	102,00	46,47
3 ✓	39,55	3,45	2,10	7,40	102,50	46,73
4 ✓	85,85	3,45	2,10	6,90	96,30	44,80
5 ✓	86,35	3,45	2,10	6,90	96,80	45,06
6 ✓	102,00	4,90	2,10	8,40	117,40	53,23
	16,28	zusätzlicher Abstellraum			16,28	8,50

"Gerda"

1 ✓	60,45	2,30	1,85	5,00	69,60	31,55
2 ✓	69,65	2,30	1,85	5,70	79,50	36,34
3 ✓	89,05	3,45	2,10	7,40	102,00	46,47
4 ✓	89,55	3,45	2,10	7,40	102,50	46,73
5 ✓	85,85	3,45	2,10	6,90	96,30	44,80
6 ✓	86,35	3,45	2,10	6,90	96,80	45,06
7 ✓	102,00	4,90	2,10	8,40	117,40	53,23

"Gretchen"

1 ✓	60,45	2,30	1,85	5,00	69,60	31,55
2 ✓	69,65	2,30	1,85	5,70	79,50	36,34
3 ✓	89,05	3,45	2,10	7,40	102,00	46,47
4 ✓	89,55	3,45	2,10	7,40	102,50	46,73
5 ✓	85,85	3,45	2,10	6,90	96,30	44,80
6 ✓	86,35	3,45	2,10	6,90	96,80	45,06
7 ✓	102,00	4,90	2,10	8,40	117,40	53,23

GARAGEN

"Gudrun"

1	17,65	9,21
2	17,65	9,21
3	17,65	9,21
4	17,65	9,21

"Gerda"

1	17,65	9,21
2	17,65	9,21
3	17,65	9,21
4	17,65	9,21

"Gretchen"

1	17,65	9,21
2	17,65	9,21
3	17,65	9,21
4	17,65	9,21

1.916,28 qm mit Garagen1.938,981000,00

Schönwald, im Mai 1969.