

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Radolfzell

### Eintreten und wohlfühlen



Objekt-Nr. **OM-318191**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **795.000 €**

Mobil: 0171 7226577

Radolfzeller Straße 5  
78315 Radolfzell  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	540 €	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere schöne 4 Zimmer EG Wohnung mit Balkon und 2 TG Stellplätzen in zentraler Lage von Radolfzell-Markelfingen nur 3 Gehminuten vom Bodensee entfernt.

Das Gebäude ist in Massivbauweise und gehobener Ausführung sowie Ausstattung gebaut und verfügt über 11 Parteien.

Von der TG ist die Wohnung bequem und barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen.

Damit eignet sich das Objekt perfekt für Familien, ältere Personen oder als Feriendomizil.

## Ausstattung

Eingangsbereich, Abstellraum, Badezimmer sowie Gäste WC sind mit hochwertigen Fliesen in Epoxidharzfugen ausgestattet.

Alle weiteren Räume verfügen über hochwertige HAIN Naturdielen Eiche, Naturgetrocknet.

Moderne Gegensprechanlage mit Video.

Glasfaseranschluß, USB Steckdosen und LAN Anbindung, Sockelbeleuchtung.

Fensterbänke Innen, sowie Ablagen in Bad und Gäste WC aus Granit.

Schiebetür zum Balkon mit Plissee, sowie alle Fenster mit Neher Insektenschutz.

Senkrecht Markiesen und Deckenheizstrahler mit Fernbedienung am Balkon.

Raindance Select Handbrause mit mehreren Strahlarten, sowie BR 40 Tellerkopfbrause  
Feinregen.

Hochwertige Hecker Concept 130 Küche mit Metro Glas Platin Rückwand sowie Granit  
Arbeitsplatte.

Großes Franke Spülbecken.

Miele Combi Dampfgarer, Miele Spülmaschine, Miele Wärmeschublade, großes Miele Ceranfeld  
mit 6 Kochfeldern, Liebherr Kühlschrank mit BioFresh 0 grad Schubladen, Berbel Deckenlift  
Abzugshaube mit Glasverkleidung und Effektbeleuchtung.

Separater Kellerraum, separat Abschließbare Fahrradgarage.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Frei ab 01.01.2025

Energieausweis liegt vor.

2 TG Stellplätze, davon 1 mit Wallbox sind im Kaufpreis inbegriffen.

## Lage

Im Dorfkern von Markelfingen nur wenige Gehminuten zum Bodensee, Mindelsee, oder einfach  
in die Natur. Hier können Sie die Seele baumeln lassen.

Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Fußläufig sind eine Arztpraxis, Bäckerei,  
DHL-Station, Bushaltestelle und Bahnhof bequem zu erreichen.

Im Umkreis von wenigen km befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, interessante Kultureinrichtungen sowie ein breitgefächertes Veranstaltungsangebot.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

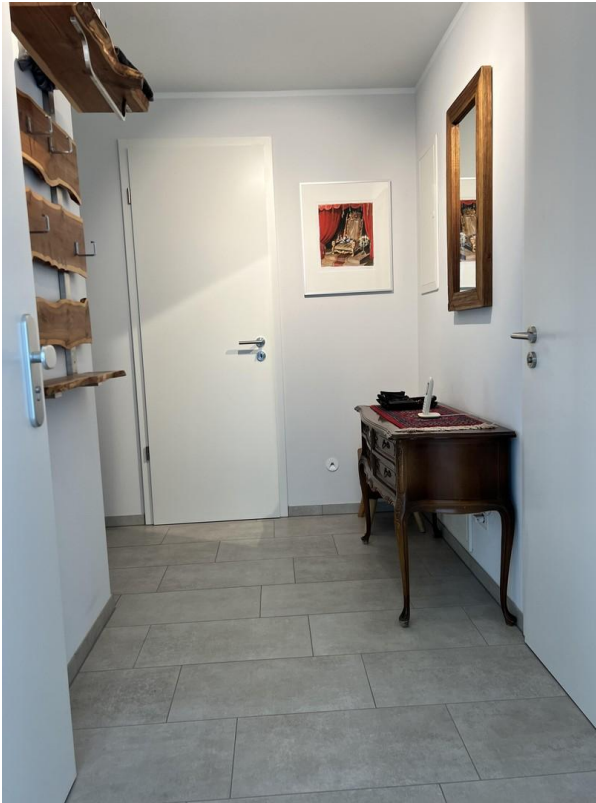
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

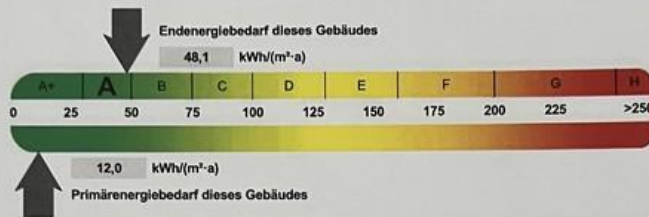
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-004285798

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 1,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 12,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 40,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,31 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,46 W/(m<sup>2</sup>·K)

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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

48,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Feste Biomasse	100,0 %	200,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	200,0 %

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 zifrische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>net</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## WOHNUNG 03

<b>EG</b>	Küche/Essen/Wohnen	33,14 m <sup>2</sup>
<b>4 ZIMMER</b>	Zimmer 1	12,48 m <sup>2</sup>
<b>103,80 M<sup>2</sup></b>	Zimmer 2	13,49 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3	12,28 m <sup>2</sup>
	Bad	8,40 m <sup>2</sup>
	WC	2,56 m <sup>2</sup>
	Abst.	1,65 m <sup>2</sup>
	Flur	10,14 m <sup>2</sup>
	Garderobe	4,77 m <sup>2</sup>
	Balkon ½ *	4,89 m <sup>2</sup>

\*Balkone und Terrassen sind zu 50% angerechnet

SEE

