

Exposé

Wohnung in Freiburg

FR-Rieselfeld, vermietete 2ZW mit TG-Stpl.



Objekt-Nr. OM-324165

Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Karsten Müller

Johanna-Kohlund-Str. 20
79111 Freiburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	54,30 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	317 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zwei Zimmer-Wohnung mit ca. 54,3m² ist aktuell seit 01.10.2023 vermietet, die Zahlungen laufen ohne Probleme. Das Haus im Freiburger Stadtteil Rieselfeld ist an ein Nah-/Fernwärmenetz angeschlossen. Die Wohnung liegt im 1.OG. Es gibt Laminatboden in den Zimmern und im Flur. Die EBK gehört dem Mieter. Das Bad hat eine Wanne und WM-Anschluss. Ein Balkon ist vom Wohnzimmer zugänglich. Es gibt ein Kellerabteil, einen Tiefgaragenstellplatz (Kein Doppelparker), einen allgemeiner Radstellplatz. Das Haus ist mit einem Personenaufzug ausgestattet (Die Onlinedateien speziell die Bilder sind grundsätzlich auch veraltet möglich, eine Aktualisierung wird stets angestrebt, Zustand siehe möglichst vor Ort).

Die Wohnung (Kaufpreis 285.000 €) wird mit dem TG-Stellplatz (Kaufpreis 20.000 €) zusammen für 305.000,-- € verkauft. Der Käufer zahlt keine Maklerprovision.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl

Sonstiges

Energieausweis liegt vor: Verbrauchsausweis, ausgestellt am 06.10.2015, gültig bis 05.10.2025, Baujahr 1995, wesentliche Energieträger für Heizung- und Warmwasser: Nah-/Fernwärme aus Kraftwärmekopplung fossiler Brennstoff, Energieklasse B, Endenergieverbrauchskennwert des Gebäudes 73,6 kWh/(m*a), Fensterlüftung

Lage

Lage: Johanna-Kohlund-Str. 20, 79111 Freiburg. Der Stadtteil Rieselfeld ist gut mit dem Auto erreichbar. In die Innenstadt kann man z.B. mit der Straßenbahn oder mit dem Rad fahren. Es gibt eine reichhaltige Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Schlafen



Wannenbad

Exposé - Galerie



Bad

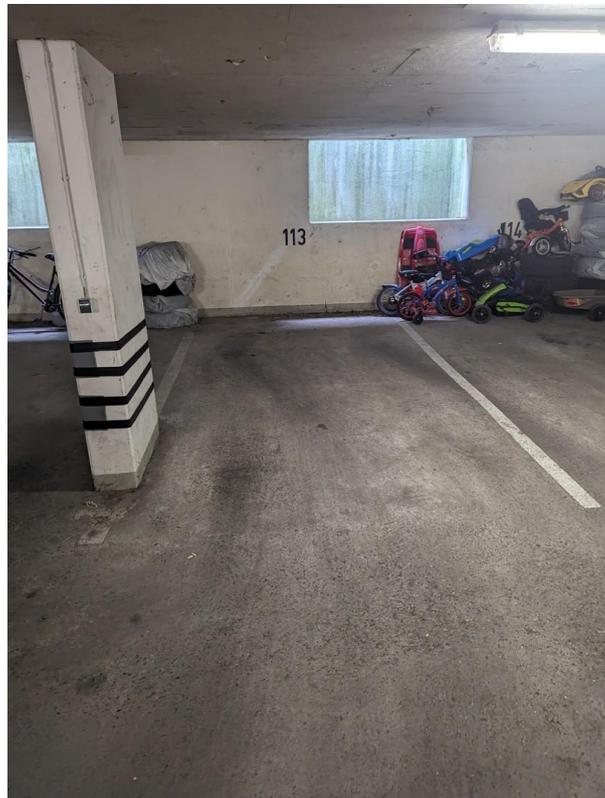


Flur

Exposé - Galerie



Flur



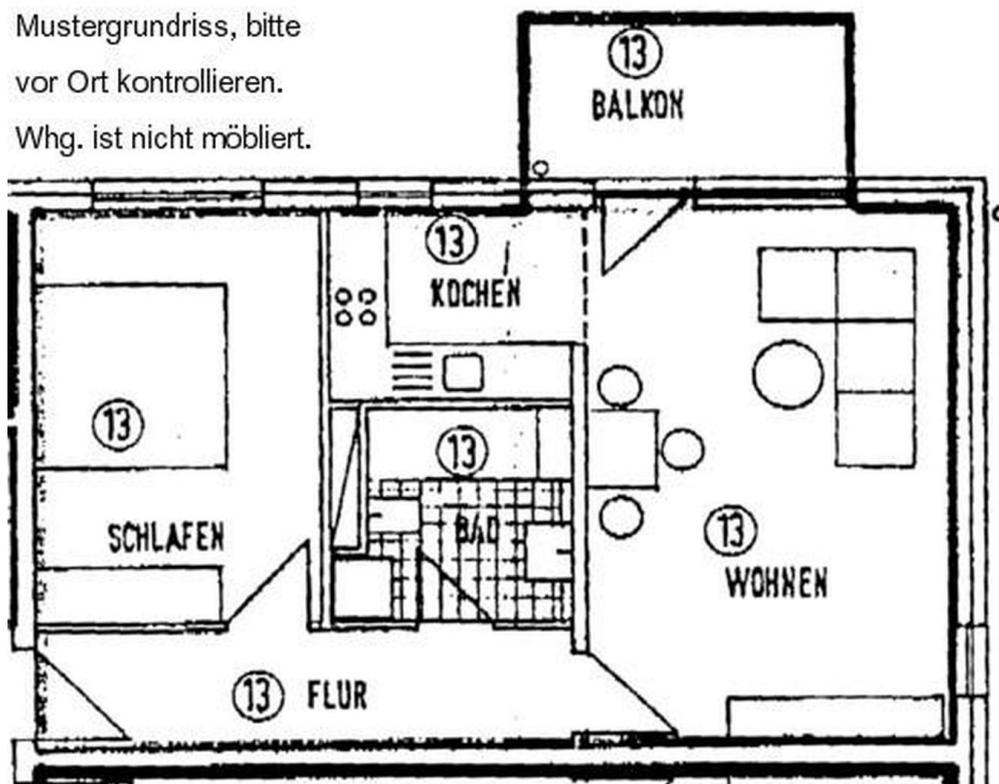
Exposé - Galerie



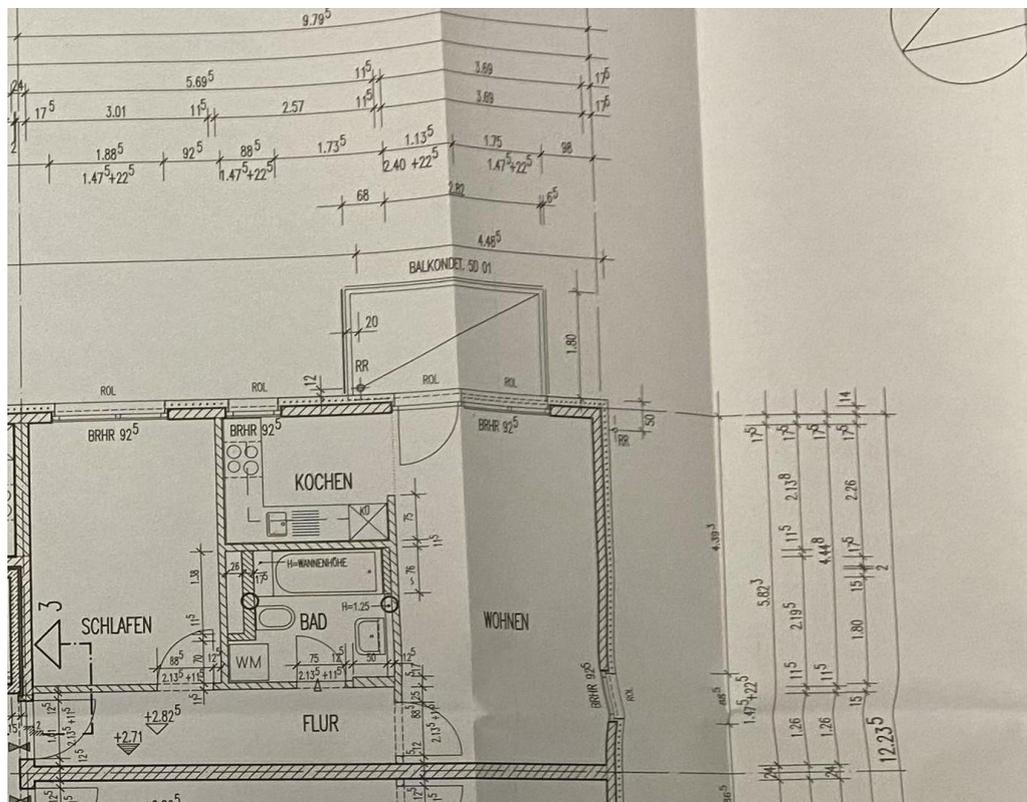
Balkon

Exposé - Grundrisse

Mustergrundriss, bitte
vor Ort kontrollieren.
Whg. ist nicht möbliert.



Mustergrundriss 1, Skizze



Mustergrundriss 2

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

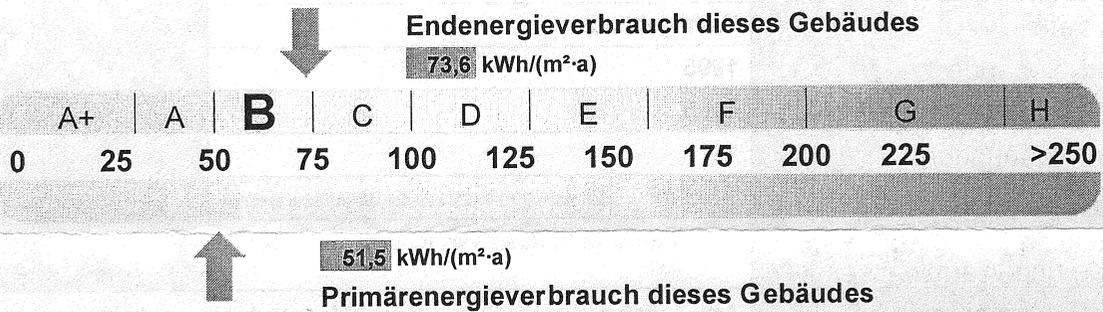
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2015-000672276

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Energieverbrauch



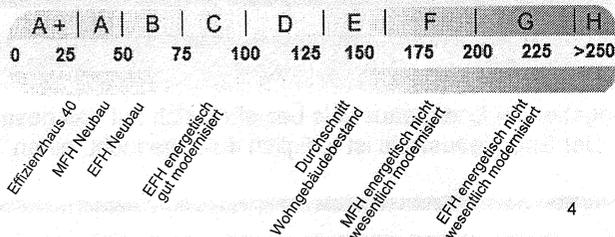
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

73,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2012	31.12.2012	Nah-/Fernwärme	0,70	101.379	51.723	49.656	1,15
01.01.2013	31.12.2013	Nah-/Fernwärme	0,70	109.698	57.613	52.085	1,07
01.01.2014	31.12.2014	Nah-/Fernwärme	0,70	94.183	48.946	45.237	1,32

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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 Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BE-2015-000672276

Gültig bis: 05.10.2025

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Johanna-Kohlundstr. 20 + 22, 79111 Freiburg		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995		
Anzahl Wohnungen	19		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1496 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah-/Fernwärme aus KWK fossiler Brennstoff		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 Gebäudenutzfläche 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 beigefügt (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



moovin Immobilien GmbH
Omed Ruhin
Holstentwiete 6c
22763

06.10.2015

Ausstellungsdatum

MOOVIN ONLINE
ENERGIEAUSWEIS

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation