

Immobilien-Exposé

Vermietetes Mehrfamilienhaus in ansprechender Ortsrandlage



Informationen

Objekttyp:	Mehrfamilienhaus	Objektnummer:	3423 -H
Vermarktungsart:	Kauf	Baujahr:	1978
Wohnungen:	Gem. Aufteilungsplan: 4	Energieausweisart:	Bedarfsausweis
Grundstücksfläche:	Ca. 1.088 m ²	Endenergieverbrauch:	142,10 kWh
Wohnfläche:	Ca. 343 m ²	Energieausweis gültig bis:	03.09.2032
Nutzfläche:	Ca. 153 m ²	Baujahr lt. Energieausweis:	2002
Kaufpreis:	495.000,00 €	Wesentlicher Energieträger:	Gas

Mietaufstellung

Whg. Nr.	Lage	Seit	Fläche ca.	Mtl. Netto-Kaltmiete	Stellplatz/ Garage	Mtl. Miete warm
1	UG (Hobbyraum)	01.01.22	57 m ²	Warmmiete vereinbart	-	50,00€
2	EG	01.05.21	125 m ²	1.000,00 €	2 G	1.300,00 €
3	1.OG rechts	01.11.19	86 m ²	250,00 €	1 SP	370,00 €
4	1.OG links	01.11.19	50 m ²	400,00 €	1 SP	440,00 €
5	DG	01.03.21	25 m ²	Warmmiete vereinbart	-	200,00 €
Gesamtsumme:				1.650,00 € zzgl. UG & DG		2.360,00 €

Objektbeschreibung

Das großzügige Mehrfamilienhaus wurde ca. 1978 in schöner Wohnlage erbaut und unterteilt sich auf 4 Etagen und derzeit 3 vermietete Wohnungen mit optimalen Aufteilungen sowie zusätzliche Räume im Dach- und Untergeschoss, welche viel Potenzial zur Erweiterung bieten.

Gem. bestehendem Aufteilungsplan ist die Immobilie auf 4 separate Wohneinheiten geteilt, da ursprünglich je Geschoss eine Wohnung geplant wurde.

Untergeschoss (1- Zimmer-Wohnung):

Hier befindet sich der Heizraum, Keller, Waschraum sowie zusätzlich ein vermieteter großzügiger Hobbyraum.

Erdgeschoss (5- Zimmer-Wohnung):

Diese Wohnung erstreckt sich über das gesamte Geschoss und bietet neben einem modernen Tageslichtbad, ein separates WC, ein großzügiges Schlafzimmer sowie zusätzlich drei einladende Kinderzimmer. Angrenzend liegt das weitläufige Wohnzimmer mit charmantem Essbereich und die abgeschlossene Küche. Über die zugehörige Terrasse besteht Zugang zum bezaubernden Garten.

Obergeschoss (2- Zimmer-Wohnung & 3- Zimmer-Wohnung):

Hier befinden sich zwei separate Wohnungen.

Dachgeschoss (Nutzung: 1- Zimmer-Wohnung):

Das Dachgeschoss wurde in der Vergangenheit bereits teilweise ausgebaut. Hierbei ist potenzieller Platz zur Wohnraumerweiterung vorhanden.

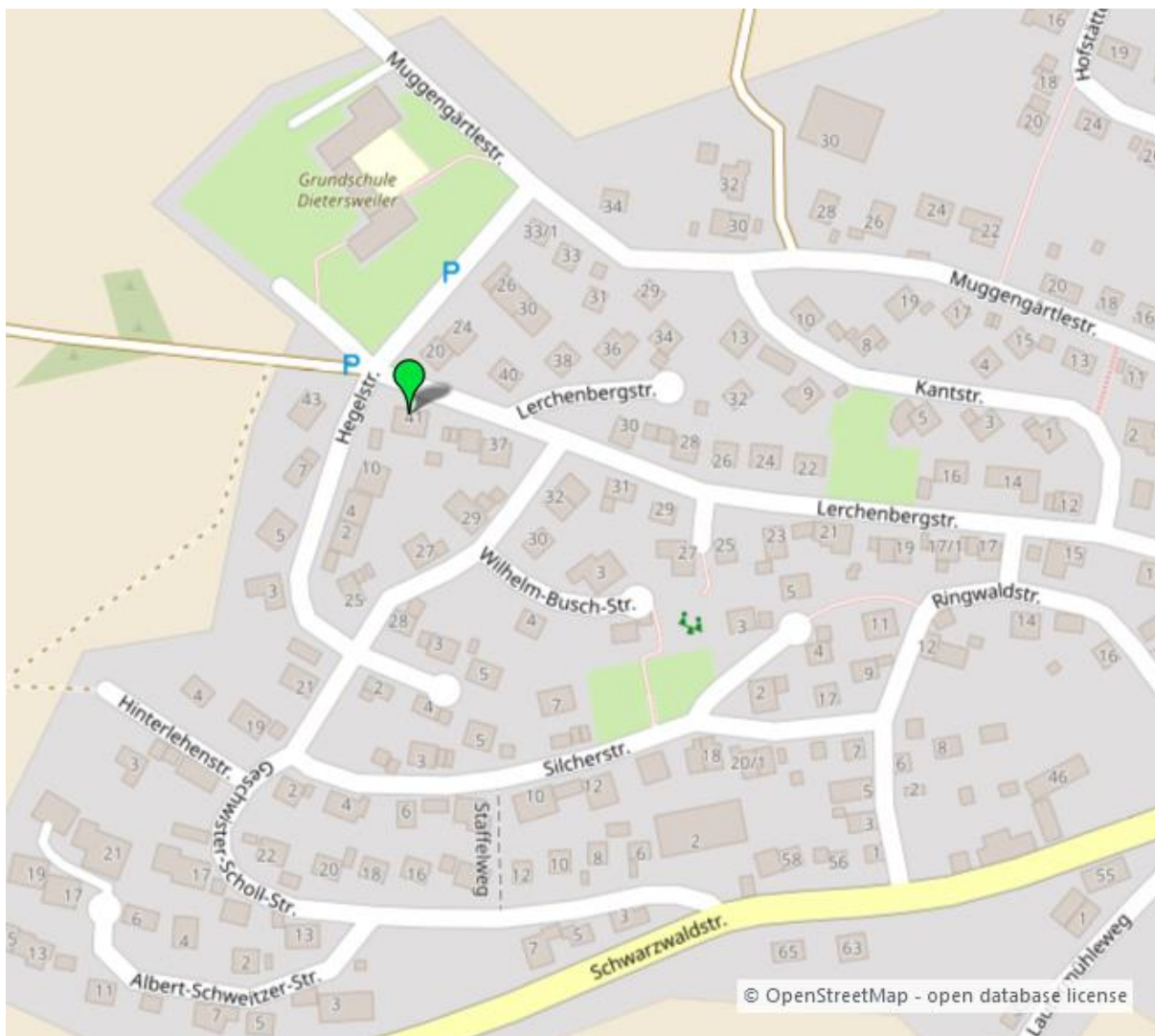
Der gepflegte Garten lädt außerdem zum Verweilen ein und bietet zusätzlich eine Holzhütte.

Ausstattung

Das erwartet Sie:

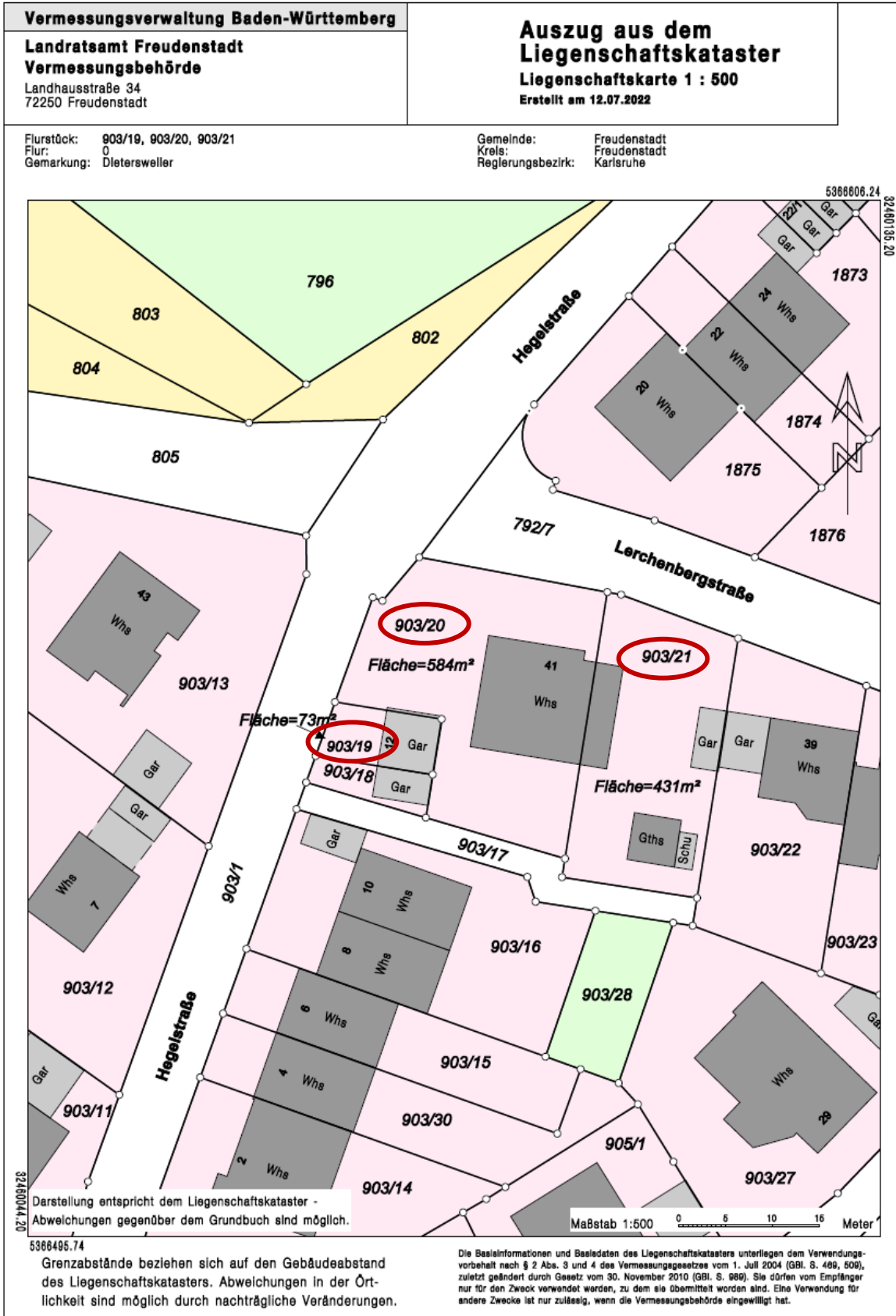
- ❖ Es sind auf den Grundstücken weder Alt- noch Baulasten vorhanden.
- ❖ Die Immobilie verfügt über separate Garagen und zugeteilte Außenstellplätze vor dem Gebäude.
- ❖ Die vorhandenen Einbauküchen werden mitveräußert.
- ❖ Heizung: Gas, Solaranlage: Pufferspeicher
- ❖ Im Gebäude trat in der Vergangenheit vereinzelt Schimmel auf, was auf einen Schaden im Hauptabwasserrohr des Hauses zurückzuführen ist. Der Defekt wurde durch eine Reinigung des Rohres behoben und der Schimmel wurde entfernt.

Lage



Lagebeschreibung

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus befindet sich in bezaubernder Ortsrandlage in der schönen Gemeinde Dietersweiler, ca. 2,5 km von der Kreisstadt Freudenstadt entfernt. Im Umkreis der Gemeinde finden Sie neben der malerischen Natur im paradiesischen Nordschwarzwald außerdem viele Sehenswürdigkeiten und Attraktionen. Dietersweiler verfügt über Kindergärten sowie eine Grundschule, alle weiterführenden Schulen sind in Freudenstadt. Eine Bäckerei mit Lebensmittelauswahl, eine Metzgerei und Gastronomie sind im Ort vorhanden.



Grundriss

Untergeschoss



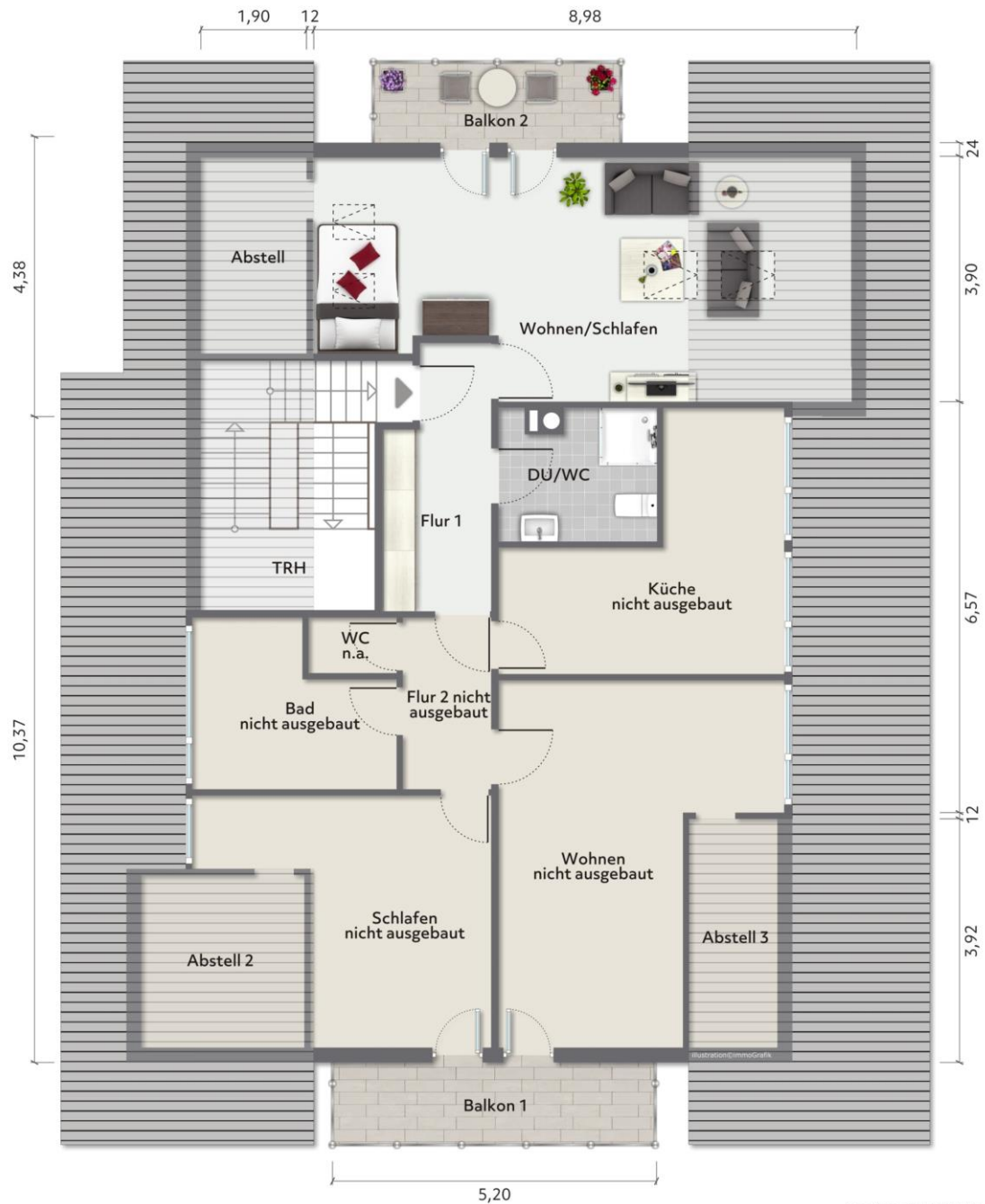
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Bilder







Wohnbereich EG



Kinderzimmer EG



Wohnbereich OG rechts



Kinderzimmer OG rechts



Kinderzimmer OG rechts



Küche OG rechts



Küche OG links



Schlafzimmer OG links



Bad DG



Wohn-/ Schlafrum DG



Balkon

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

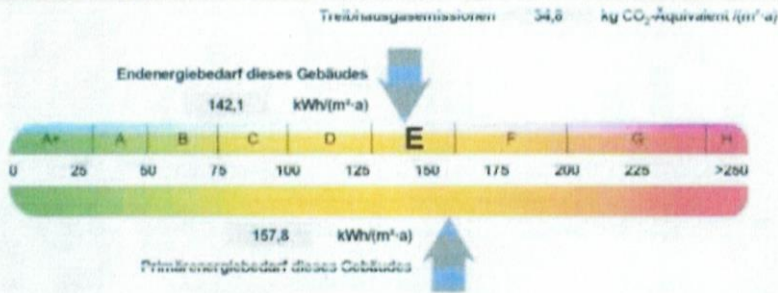
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-004220031

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 157,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 79,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle³

Ist-Wert 0,00 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·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 18596
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

142,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

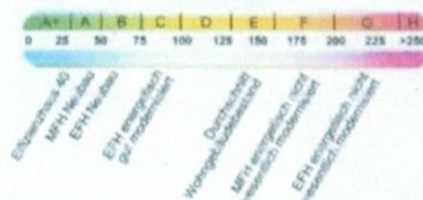
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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 spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau, nicht bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 7 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Funk Immobilien GmbH



Ihr Ansprechpartner

Frau
Julia Schneider

Tel.: +49 7441 4200
Mobil: +49 171 9797918
E-Mail: info@funk-immobilien.de

Immobilien sind seit jeher unsere Leidenschaft

FUNK Immobilien wurde im Jahr 1975 gegründet und von unserem Geschäftsführer Hans-Dieter Funk geleitet. Der Name unseres Standorts ist Programm: Denn wir sind seit diesem Zeitpunkt mit Freude bei der Sache.

Drei Faktoren sind für den Erfolg von FUNK Immobilien ausschlaggebend: 100 % Qualität, Fairness und Leidenschaft. Unsere langjährige Erfahrung kommt Ihnen bei unserer individuellen Beratung zugute. Auf unsere Ehrlichkeit können Sie sich absolut verlassen. Und nicht zuletzt geben wir uns erst dann zufrieden, wenn Sie zufrieden sind.

Wir sind immer für Sie da: Von der ersten Anfrage bis zur notariellen Beurkundung und auch nach dem erfolgreichen Abschluss.

Provisionsvereinbarung

Vermietetes Mehrfamilienhaus in ansprechender Ortsrandlage,

Objekt-Nr.: 3423 -H

Das Angebot bleibt freibleibend - Zwischenverkauf vorbehalten - Die Angaben im Exposé basieren auf Angaben und Unterlagen die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb keine Haftung übernehmen. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweisprovision, die der Käufer zu tragen hat, beträgt 4,76 % aus dem Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages. Der Makler fordert vom Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe. Diese Unterlagen sind nur für den genannten Adressaten bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Für den Fall einer unberechtigten Weitergabe ist der Adressat zur Zahlung einer Provision/Schadensersatzes bis zur Höhe der vorgenannten Provision verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Adressat nachweist, dass ein Provisions-/Schadensersatzanspruch nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.