

CASAnuova

Immobilienvermittlung

Inhaberin: Patricia Bertuzzi



Gebäude von der Gartenseite aus betrachtet

3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Tiefgaragenstellplatz in Freiburg-Rieselfeld

CASAnuova
Immobilienvermittlung
Inhaberin: Patricia Bertuzzi
Bahnhofstraße 6
D-79359 Riegel am Kaiserstuhl

Telefon: (0 76 42) 92 26 85
Telefax: (0 76 42) 92 26 51
Mobilfunk: (01 71) 3 11 93 44
info@casa-nuova.net
www.casa-nuova.net

Volksbank Freiburg eG
IBAN: DE1568090000000531707
BIC: GENODE61FR1
Finanzamt Emmendingen
Ust.-ID: DE185209066

Inhaltsverzeichnis

Einführung mit Foto der Immobilie	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Die wichtigsten Kurzinformationen zur Immobilie	Seiten 3 und 4
Fotos der Immobilie	Seite 5
Grundrissplan der Wohnung	Seite 6
Wohnflächenermittlung	Seite 7
Energieausweis	Seiten 8 bis 11
Geschäftsbedingungen	Seite 12

Auf Wunsch stellen wir Ihnen bei näherem Interesse gerne weiteres Informationsmaterial über die Immobilie zur Verfügung, zum Beispiel Teilungserklärung, Protokolle über die Eigentümerversammlungen, Hausgeldabrechnungen, aktueller Wirtschaftsplan etc.

Lage und Infrastruktur

Die Stadt Freiburg im Breisgau mit rund 200.000 Einwohnern befindet sich im „Dreiländereck“ Frankreich, Schweiz und Deutschland am Rande des Schwarzwaldes, welcher vielfältige Freizeit-, Ausflugs-, Wander- und Radtourmöglichkeiten bietet.

Die zum Verkauf stehende Wohnung selbst befindet sich im Stadtteil Rieselfeld am westlichen Stadtrand von Freiburg. Hierbei handelt es sich um einen jungen und modernen Stadtteil, der gleichermaßen ruhig wie verkehrsgünstig gelegen ist. Alle Dienstleistungen für den täglichen Bedarf – wie zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte – befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung und können zu Fuß erreicht werden. Mit dem Auto erreichen Sie binnen weniger Minuten sowohl die Anschlussstelle „Freiburg-Mitte“ der Autobahn A 5 in Richtung Basel beziehungsweise Karlsruhe sowie die Freiburger Innenstadt. Eine Haltestelle der Straßenbahn befindet sich ebenfalls in Gehweite der Wohnung.

Objekt

Bei dem Anwesen Jean-Monnet-Straße 9 & 11 in Freiburg handelt es sich um ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 25 Einheiten und einer Tiefgarage. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein weiteres Grundstück, das zum Objekt gehört; dieses beherbergt einen Schopf für Müll und Fahrräder sowie weitere KFZ-Abstellplätze. Das Haus wurde 1996 in massiver Bauweise erstellt und verfügt über einen Aufzug. Die Heizungsversorgung erfolgt über die im Rieselfeld übliche Nahwärme der Badenova.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes und ist barrierefrei gemäß DIN 18025 II ausgestaltet. Zur Wohnung gehören ein Garten, ein Kellerabteil mit 3,22 m² sowie ein Tiefgaragenstellplatz und ein weiterer überdachter KFZ-Abstellplatz. Des Weiteren steht im Keller ein großer Fahrradabstellraum zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung umfasst rund 72,65 m² Wohnfläche zuzüglich einer Erdterrasse mit 12 m². Sie verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung und ist in Flur, Badezimmer mit Fenster, Küche, Wohnraum sowie zwei Schlafräume aufgeteilt. Vom Wohnraum aus gelangt man auf die Erdterrasse und in den Garten, der dem Wohnungseigentümer als Sondernutzungsrecht zur alleinigen Nutzung gemäß dem beiliegenden Plan zusteht. Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über ein Fenster. Die Böden der Wohnung sind teilweise mit Fliesenboden und teilweise mit Laminatboden ausgestattet, ein Schlafzimmer verfügt über Teppichboden.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, wird jedoch voraussichtlich bis Ende 2015 frei. Der Miteigentumsanteil der Wohnung beträgt 4.601 von 100.000. Das derzeitige Hausgeld beläuft sich auf monatlich 255,00 Euro, wobei etwa 45,00 Euro nicht auf Mieter umlagefähig sind. Die Rücklage weist per 31. Dezember 2014 einen Stand von 41.325,06 Euro für das gesamte Objekt aus.

Kaufpreis und Maklercourtage

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt inklusive Tiefgaragen- und weiterem KFZ-Stellplatz 265.000,00 Euro.

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages beträgt das Maklerhonorar, das der Käufer zu entrichten hat, 3,57 % (inklusive der derzeit gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 19 %) vom beurkundeten Kaufpreis.

Besichtigung

Auch wenn wir im Exposé die genaue Anschrift der Immobilie bekannt geben, bitten wir Sie dennoch, Rücksicht zu nehmen und von unangemeldeten Besichtigungen abzusehen. Sollten Sie den Wunsch haben, die Wohnungen zu besichtigen, stehen wir Ihnen jederzeit nach Absprache zur Verfügung – selbstverständlich auch abends, am Wochenende oder an Feiertagen.

Finanzierung

Gerne sind wir Ihnen über ein Partnerbüro bei der Auswahl und der Abwicklung Ihrer Finanzierung behilflich. Für den Fall, dass Sie zur Finanzierung Ihrer neuen Immobilie Ihre Eigentumswohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück verkaufen wollen, können wir Ihnen eine unverbindliche und kostenfreie Bewertung dieser Immobilie anbieten.

Umwelthinweis

Die Exposémappe selbst besteht aus Recyclingkarton mit Pergamentsichtdeckel, beim Papier handelt es sich um total chlorfrei gebleichtes Material ohne optische Aufheller. Die gebundene Mappe kann komplett ins Altpapier entsorgt werden, da der zum binden verwandte Hotmelt-Kleber im Recyclingprozess abgesondert wird.

Allgemeines

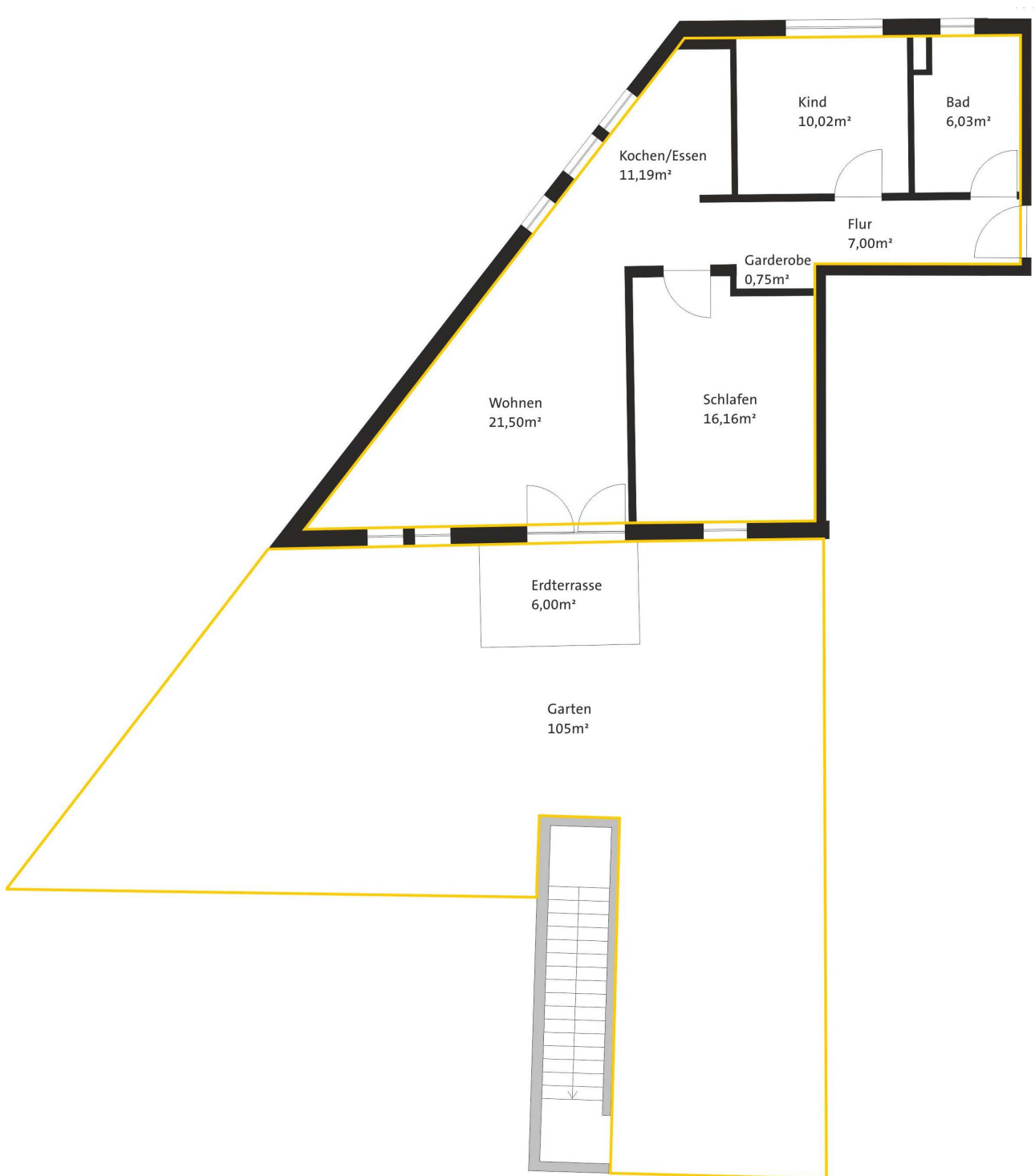
Nobody is perfect - auch wir nicht. Deshalb sind wir für jeden Hinweis, der zur Verbesserung unseres Exposés beiträgt, dankbar. Sollten Sie darüber hinaus einmal mit unserer Arbeitsweise nicht zufrieden sein, bitten wir Sie ebenfalls um Mitteilung, damit wir es das nächste Mal besser machen können.



Ansicht des Gartens



Ansicht des Gebäudes von der Straßenseite aus betrachtet



Grundriss (nicht maßstabsgetreu)

Wohnflächenermittlung

Raum	Wohnfläche
Flur mit Garderobe	7,75 m ²
Badezimmer	6,03 m ²
Kinderzimmer	10,02 m ²
Schlafzimmer	16,16 m ²
Kochen/Essen	11,19 m ²
Wohnzimmer	21,50 m ²
Erdterrasse 12 m ² zu ½	6,00 m ²

Gesamtwohnfläche =====	78,65 m² =====

Alle Größenangaben beruhen auf den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird von uns keine Haftung übernommen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 01.11.2017

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Jean-Monnet-Str. 9-11, 79111 Freiburg
Gebäudeteil	LG.NR. 13663
Baujahr Gebäude	1997
Baujahr Anlagentechnik	1997
Anzahl Wohnungen	25
Gebäudenutzfläche (A _N)	1536,65
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter 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 4**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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:

HBW Objekt GmbH
Weber Sina Energieberater
Steiggasse 3
97237 Altertheim

02.11.2007
Datum


Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

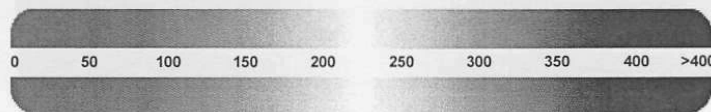
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²a)



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert kWh/(m²a)

EnEV-Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T' W/(m²K)

EnEV-Anforderungswert H_T' W/(m²K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²a) für			Gesamt in kWh/(m²a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

- ☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

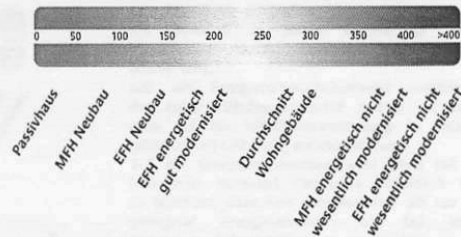
- ☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- ☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gemessener Energieverbrauch des Gebäudes

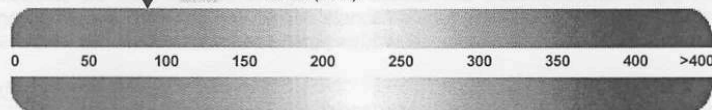
3

Energieverbrauchskennwert



Dieses Gebäude:

88 kWh/(m²a)



Energieverbrauch für Warmwasser:

☒ enthalten

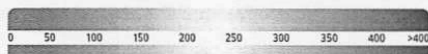
☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	01.01.2004	31.12.2004	134.995	7.705	1,24	85,6	4,2	89,8
Fernwärme	01.01.2005	31.12.2005	137.569	7.787	1,22	85,8	4,2	90,0
Fernwärme	01.01.2006	31.12.2006	122.783	8.506	1,28	79,3	4,6	83,9
Durchschnitt								88

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäude
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{NW}) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte sind auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärme-gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcen und Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

Geschäftsbedingungen

1. Wir sind vom Eigentümer oder einem berechtigten Dritten befugt, das Objekt zu den genannten Bedingungen anzubieten und versichern, dass die in diesem Exposé gemachten Angaben ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder Architekten, der Banken, Ämter und Behörden beruhen. Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen gegeben und ohne Gewähr. Dies gilt insbesondere für Angaben hinsichtlich Grundstücks- und Wohnungsgrößen. Irrtum, Auslassungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
2. Ein Auftrag bedarf keiner Form. Er kommt auch dadurch zustande, dass jemand unsere Tätigkeit in Anspruch nimmt.
3. Der Empfänger ist ausdrücklich darüber informiert, dass er für den Fall der Kenntnis des Objekts oder des Eigentümers, diesen Umstand uns unverzüglich, innerhalb von acht Tagen nach Zugang des Exposés, mit Angabe der Bekanntheitsquelle, mitzuteilen hat.
4. Das vorliegende Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf Dritten ohne unsere Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden. Die Weitergabe von Informationen aus dem vorliegenden Exposé verpflichtet zu vollem Schadensersatz und kommt dadurch ein Vertragsabschluß mit Dritten zustande, so haftet der Empfänger auch für die Zahlung des Vermittlungshonorars.
5. Eine Besichtigung des Objektes ist nur nach vorheriger Rücksprache mit uns zulässig. Bei Verhandlungen oder Abschluss eines Vertrages ist grundsätzlich unsere Firma hinzuzuziehen.
6. Der Empfänger dieses Exposés hat uns auch dann unverzüglich Kenntnis zu geben, wenn und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.
7. Wenn keine gesonderte individuelle Vereinbarung über Höhe und Fälligkeit der Maklercourtage getroffen wurde, gilt, dass die Provision, die der Käufer zu bezahlen hat, 3 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %, insgesamt somit 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises beträgt. Sie ist am Tage des Vertragsabschlusses (somit am Tage der notariellen Beurkundung) fällig und zahlbar. Der Empfänger des Exposés hat das Vermittlungshonorar auch für den Fall zu bezahlen, dass unter Beibehaltung der inhaltlichen Identität ein anderer als der angebotene Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch ist auch dann fällig, wenn der Vertrag mit einer anderen Partei zustande kommt, die mit dem Empfänger des Exposés in einem besonders engen, persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen Verhältnis steht.
8. Nebenabreden oder Änderungen können lediglich schriftlich getroffen werden. Von dem Erfordernis der Schriftform kann nicht durch mündliche Vereinbarung befreit werden. Ist der Empfänger Kaufmann im Sinne des HGB, so ist der Erfüllungsort und Gerichtsstand Riegel.

Ende des Exposés.