

## Exposé



### Attraktives 1-2 Familienhaus in Rosengarten wohnen in ruhiger Lage, mit schönem Garten-Grundstück

#### Objektdaten

<b>Anschrift:</b>	auf Anfrage
<b>Wohnhaus:</b>	1-3 Wohnungen möglich
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 225, 5 m <sup>2</sup> erweiterbar auf ca. 252 m <sup>2</sup>
<b>Etagenanzahl:</b>	3, EG, OG und DG
<b>Keller:</b>	4 Abstellräume
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Schlafzimmer:</b>	6
<b>Badezimmer:</b>	2 und 2 sep. WC
<b>Terrasse:</b>	ca. 15 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgr. ca.:</b>	520 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Heizungsart:</b>	Ölzentralheizung, Heizung erneuert i. Jahre 2003, Außentank ca. 6000 l
<b>Endenergiebedarf:</b>	Energiebedarfsausweis, Effizienzkl. H, Energiebedarf 270 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Zustand:</b>	gepflegt
<b>Garage/Stellplatz:</b>	2 Garagen, 1 Stellplatz

**Kaufpreis:** 328.000,- €

Bei Kauf des Objektes, erhält die Fa. Degen Immobilien eine Käuferprovision von 3,57 %, inkl. Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis.

Die Provision wird 14 Tage nach notariellem Kaufvertragsabschluss fällig.

Die Beschreibung des Objektes basieren auf den Aussagen des Eigentümers, bzw. den zur Verfügung gestellten Unterlagen

**Lage:**

Sehr schöne und ruhige Lage, beste Infrastruktur - Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Kita, Ärzte, Bank etc., in der Nähe

**Objektbeschreibung:**

Großzügiges 1-3 Familienhaus, helle Räume, ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Parkettböden,

**Wohnungsaufteilung:**

**Keller:** 4 Abstellräume

**EG:** 1 Wohnzi., 2 Schlafräume, WC  
erweiterbar für 1 Bad und 1 Wohnküche, Terrasse

**OG:** 3 Wohnräume, 2 Schlafräume, Küche, 1 Bad, sep. WC,  
2 Balkone

**DG:** 1 große Küche, 1 Wohnzi., 12 Schlafräume

**Besondere Ausstattung:**

- teilweise Holzparkettböden
- Metallrahmenfenster
- 2 Garagen
- Terrasse mit Pergola

**Sonstiges:**

-Das Wohnhaus wurde seit 1988 fortlaufend renoviert,  
ab 1988 neue Metallrahmenfenster  
Öl-Heizung wurde 1993 erneuert mit teilw. neuen Heizkörper  
Außentank ca. 5000 l

**Historie:**

1949 Erstbezug  
1957 Anbau  
1963/1963 Dachausbau  
1975 Renovierung der Einfahrt  
1988 fortlaufende Renovierung wie Fenster, Elektrik etc.  
1993 Heizung erneuert

**Übergabe:**

nach Vereinbarung

**Wohnhaus: 1-3 Familienhaus**

**2-geschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss**



**Im EG:**

**Esszimmer und Küche, Wohn- und  
1 Schlafzimmer und Gäste-Bad mit Tageslicht, kleiner Abstellraum**

**Erdgeschoss:**

**Wohnzimmer mit Küche und Esszimmer**



**Schlafzimmer**





## Küche mit Esszimmer



## Terrasse und Garten





**Garten von außen**





## Obergeschoss

### Wohnzimmer



### Wohnzimmer



## Obergeschoss

### Esszimmer



### Balkon - Dachterrasse





## Obergeschoss

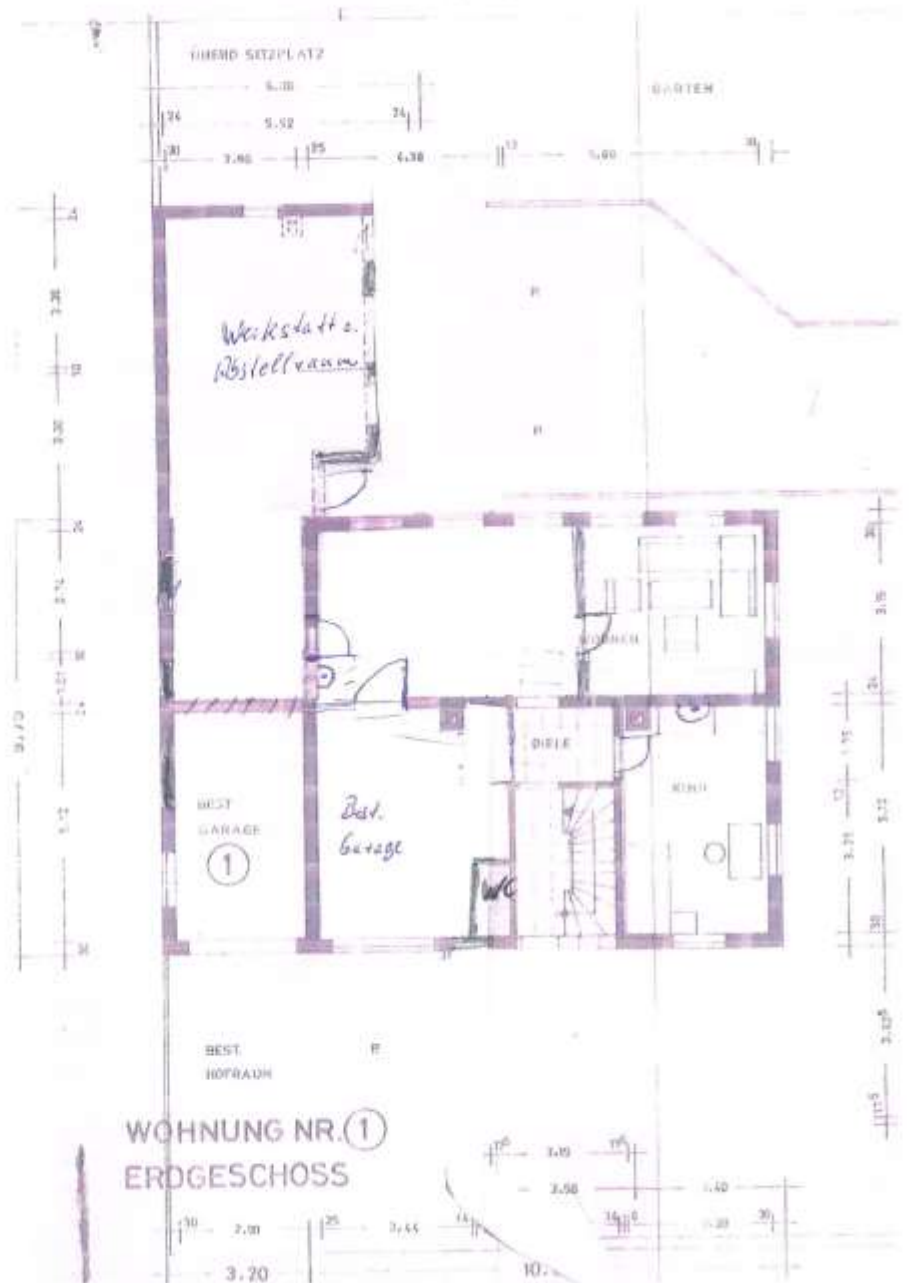
### Esszimmer



### Bad OG

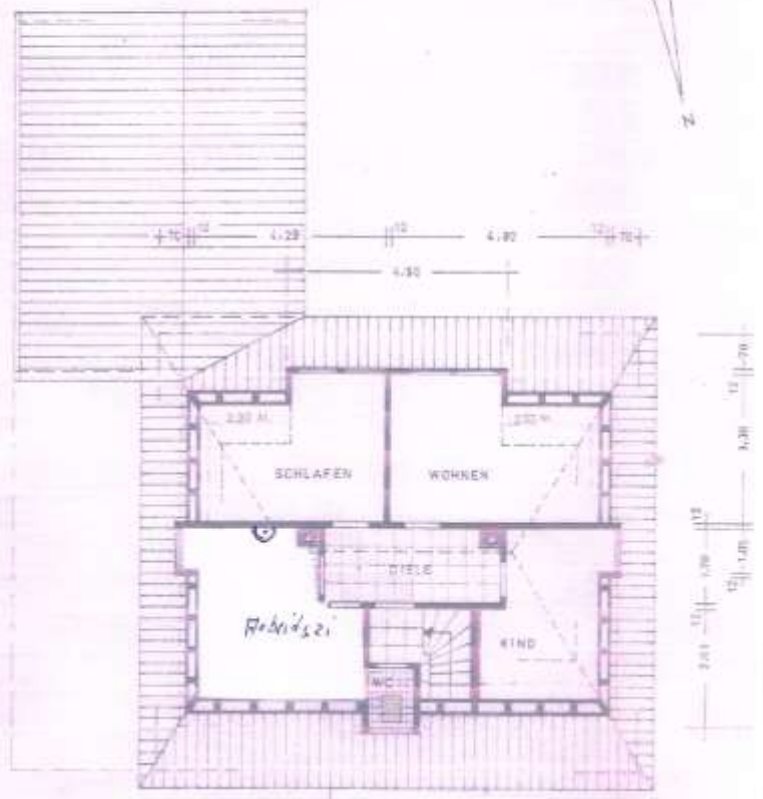


# Grundrisse



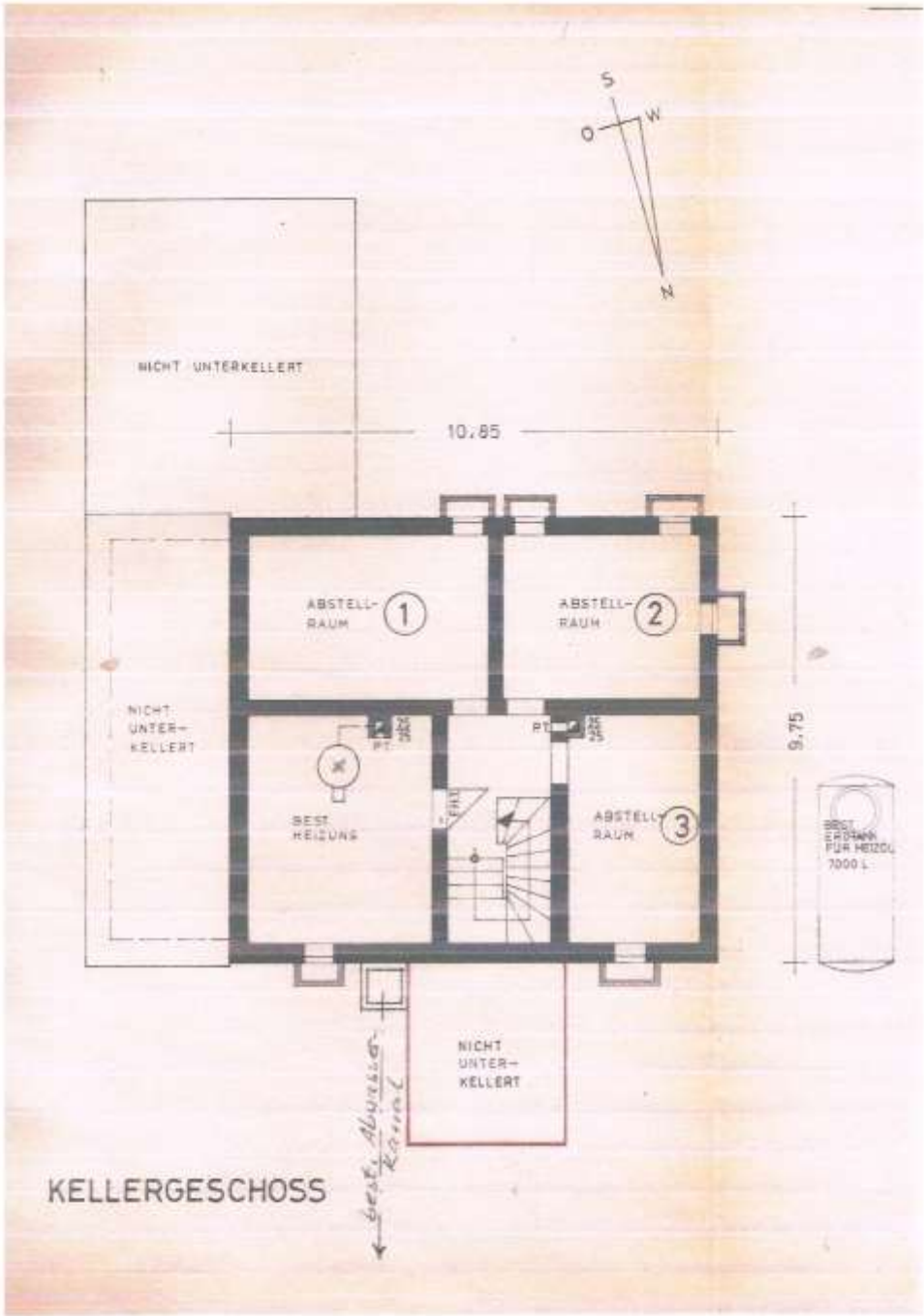






DACHGESCHOSS  
WOHNUNG NR. ③





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-001733452  
(oder: "Registriernummer wurde bestritt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Isi-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>12</sub>

Isi-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-E und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18588

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

270 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 3 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>12</sub>: 0 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung weist 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</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 des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>3</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> freiwillig

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus



## **Anschrift**

## **Widerrufsbelehrung**

### Widerrufsrecht

Ist der Kunde Verbraucher hat er das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um sein Widerrufsrecht auszuüben, muss der Kunde den Makler \_\_\_\_\_ (Name des Maklers) \_\_\_\_\_ (Anschrift) \_\_\_\_\_ (Telefonnummer) \_\_\_\_\_ (E-Mail-Adresse) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Für seine Widerrufserklärung kann der Kunde das beigefügte Muster-Widerrufsformular in Anlage 1, verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass der Kunde die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

### Folgen des Widerrufs

Sollte der Kunde diesen Vertrag widerrufen, hat ihm der Makler alle Zahlungen (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass der Käufer eine andere Art der Lieferung als die vom Makler angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt hat) unverzüglich und spätestens binnen von 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Makler eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwendet der Makler dasselbe Zahlungsmittel, das der Kunde bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit dem Kunden wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden dem Kunden wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Das Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen, wenn der Makler bereits eine vollständige Nachweis- oder Vermittlungsleistung erbracht hat und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Kunde dazu seine ausdrückliche Zustimmung gegeben hat und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Unternehmer verliert. Für den Fall, dass der Makler zwar keine vollständige Nachweis- oder Vermittlungsleistung erbracht hat, hat er im Fall der vertraglichen Vereinbarung von Aufwandsersatzansprüchen, Anspruch auf Ersatz der ihm bis zur Widerrufserklärung entstandenen und von ihm nachweisbaren Aufwendungen.

**Anlage 1: Muster- Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

**DEGEN IMMOBILIEN**

74545 Michelfeld

Steinäckerweg 3

Telefon: 0791 56870

E-Mail: Franz.Degen@t-online.de

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns (\*) abgeschlossen Vertrag über Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistungen (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*):.....

- Name des/der Verbraucher(s):.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s):.....

Ort/Datum.....

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

.....

(\*) Unzutreffendes streichen.