



SÜDCURANZ IMMOBILIEN

EXPOSÉ IMMOBILIE SEXAU



Wir sind Ihr Partner aus der Region Südbaden. Mit unserem Team aus mehr als 30 Experten, beraten wir unsere Kunden seit mehr als 35 Jahren rund um Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Geldanlage. Mehr Immobilien finden Sie unter: www.suedcuranz.de/immobilien_kaufen

Große Wohnung mit Eckbalkon und Aussicht in Sexau



Eckdaten

Zimmer	4,5
Wohnfläche m ² ca.:	121
Etage:	1. Obergeschoss
Bezug:	Nach Absprache
Zustand:	Gepflegt
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Baujahr / modernisiert:	1973 / 2019
Endenergiebedarf: (m ² a)	156,4

Kaufpreis

€ 444.000,-

Inkl. 1 Garage und Außenstellplatz

zzgl. 2,38 % Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

Ansprechpartner

Armin Spittler
Suzanne Flock
Gisela Galke

Tel.:
07668 99510 - 40

E-Mail:
immo@suedcuranz.de

Mehr unter:
www.suedcuranz.de

Wir freuen uns auf Sie!

Immobilien-Exposé

Sexau

Objektbeschreibung

Die gepflegte 4,5-Zimmerwohnung befindet sich im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur 4 Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Sexau. Die gesamte Wohnung wurde im Jahr 2002 komplett renoviert. Auch in den darauf folgenden Jahren gab es umfangreiche Erneuerungen: 2006 wurden neue Fenster mit Doppelverglasung und eine Gaszentralheizung eingebaut, 2010 wurde die Dachdämmung und Firstziegel erneuert, 2013 neue Dachfenster eingebaut, 2016 das Bad mit Wanne und Dusche modernisiert sowie eine moderne Einbauküche mit Induktionsherd eingebaut und 2019 das Balkongeländer inklusive Holzpanelen frisch gestrichen.

Auf ca. 121 m² Wohnfläche findet sich hier reichlich Platz für eine Familie. Die Wohnung hat einen praktischen Grundriss und ist aufgeteilt in ein Wohn-/Esszimmer mit einem großen Eckbalkon, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, die auch als Arbeitszimmer genutzt werden können, eine moderne Einbauküche, ein schickes Tageslichtbad, ein Gäste-WC und eine Diele.

Der Wohnbereich mit den großen Fensterelementen wirkt hell und luftig. Besonders reizvoll ist der großzügige Eckbalkon mit Südwestausrichtung. Von hier haben Sie einen schönen Blick zum Hornwald und einen wunderbaren Weitblick in die Umgebung.

Zur Wohnung gehören eine Garage mit davor liegendem Außenstellplatz sowie ein Kellerraum. Weitere Parkmöglichkeiten finden Sie auf öffentlichen Parkplätzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Ein Trockenraum im Keller und der schöne Garten dürfen gemeinschaftlich genutzt werden. Im Keller gibt es außerdem einen eigenen Waschmaschinenanschluss.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 346,- € inklusive 120,- € Instandhaltungsrücklage. **Die Wohnung wird voraussichtlich im Sommer 2023 beziehbar.**

Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.



- Schöner Weitblick
- Großer Südwestbalkon
- Ruhige Wohnlage
- Gemeinschaftsgarten
- Kleine Wohneinheit

Immobilien-Exposé

Sexau

Lage

Sexau ist eine kleine Gemeinde in landschaftlich reizvoller Lage, umgeben von Weinbergen und Obstwiesen und ca. 15 Autominuten von Freiburg entfernt. Der Ort ist ideal als Ausgangspunkt für Wanderungen, Radtouren oder Ausflüge in den Schwarzwald, das Elsass oder in den Europapark. Der nächste Bahnhof in Emmendingen-Kollmarsreute ist nur ca. 1,7 km entfernt. Im Ort sind Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Ausstattung

Gaszentralheizung; Fenster mit Doppelverglasung; Rollläden; Fliesenbelag und Laminatfußboden; Bad mit Badewanne, Duschkabine (Echtglas), Waschtisch mit Unterschrank, WC und Handtuchheizkörper; Separates Gäste-WC; Einbauküche; Großer Eckbalkon; 1 Kellerraum; 1 Einzelgarage; 1 Außenstellplatz vor der Garage;

Anbindung



12 Min.



3 Min.



60 Min.

Impressionen Außenansicht & Innenbereich



- Einzelgarage mit Außenstellplatz
- Dielen und Kinderzimmer
- Moderne Einbauküche
- Heller Essplatz



Impressionen Wohnung



- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und Wanne
- Wohnzimmer mit Eckbalkon
- Arbeitszimmer

Grundriss Immobilie Sexau



Immobilien-Exposé Sexau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

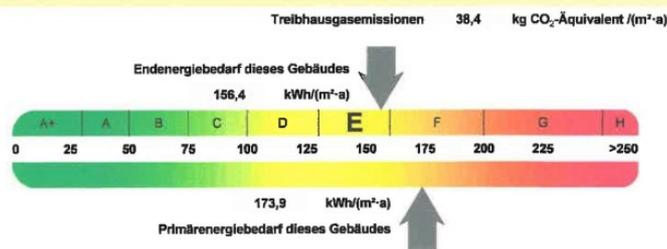
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-003919428

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 173,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 81,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T²

Ist-Wert 1,04 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 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

156,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

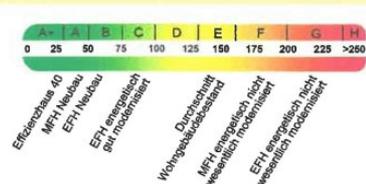
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



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 (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Immobilien-Exposé

Sexau



Geschäftsbedingungen

Wir sind exklusiv mit der Vermittlung des o.g. Objekts beauftragt. Dieses Angebot ist nur für Sie persönlich bestimmt. Die Weitergabe verpflichtet zum Schadenersatz an die Südcuranz Finanz AG. Wir sind bemüht, unsere Angaben so genau und richtig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben und Unterlagen der Auftraggeber verlassen müssen, übernehmen wir keinerlei Gewähr für den Inhalt des Exposés.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung mit unserem Büro. Selbständige Besichtigungen sind vom Eigentümer unerwünscht. Die Käuferprovision wird zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt. Diese beträgt, nach Abwicklung des Verkaufs, für Käufer und Verkäufer je 2 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen bei Fragen und für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage unter www.suedcuranz.de

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Schadenersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von 2 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei Weitergabe an Dritte an die Südcuranz Finanz AG zu entrichten. Das Objekt gilt als unbekannt, sofern kein Widerspruch mit entsprechendem Nachweis unverzüglich schriftlich erfolgt. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Immobilien-Exposé

Sexau



Widerruf

Erklärung zum Widerrufsrecht, Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und muss in Textform erfolgen (z.B. per Fax, E-Mail oder Brief). Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an:

Südcuranz Finanz AG
Schloßmatten 5
79291 Merdingen

Telefon: 07668 99510-0
Telefax: 07668 99510-10
E-Mail: info@suedcuranz.de

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

SÜDCURANZ IMMOBILIEN

IN 6 SCHRITTEN ERFOLGREICH
IMMOBILIEN VERKAUFEN.



Ihr Südcuranz-Team

www.suedcuranz.de

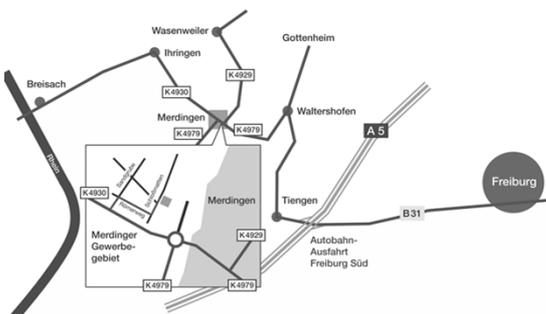
SÜDCURANZ IMMOBILIEN



WIR FREUEN UNS AUF SIE!



Mehr Immobilien unter:
www.suedcuranz.de



Südcuranz Finanz AG
Schloßmatten 5
79291 Merdingen

Tel.: 07668 99510-0
Fax: 07668 99510-10
E-Mail: info@suedcuranz.de