



SÜDCURANZ IMMOBILIEN

Kappel - Grafenhausen



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

Kappel-Grafenhausen Einfamilienhaus mit ausgebauten DG u. Doppelgarage



Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus mit ausgb. DG
Grundstück m ² ca.:	742
Anzahl der Wohnungen:	2
Wohn- und Nutzfläche m ² ca.:	171,3
Bezug:	flexibel – nach Absprache
Zustand:	renoviert
Heizungsart:	Heizöl EL
Baujahr / teilweise renoviert:	1982 / 2010 / 2017 / 2020
Endenergiebedarf: kWh/(m ² *a)	166,0
Garagen und Stellplätze:	1 Große Doppelgarage 2 Außenstellplatz/-plätze
Kaufpreis €	695.000,--

Ansprechpartner

Armin M. Spittler

Tel.:
07668 99510 – 40

E-Mail:
immo@suedcuranz.de

Mehr unter:
www.suedcuranz.de

zzgl. 2,737% Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

Wir freuen uns auf Sie!

Objektbeschreibung

Das 1982 von WEBER-Haus erbaute Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß und den Doppelgaragen bietet viel Platz für eine junge Familie – auch als Mehrgenerationenhaus – oder ein/e Selbständige/n mit Anspruch auf einen eigenen Bereich zum Arbeiten. Im Keller befindet sich ein ausgebauter Raum, der auch als Hobby-Raum oder wie jetzt, als Bar genutzt werden kann.

In den Jahren 2017 und 2020 wurden alle Fenster und Türen erneuert sowie die Rollläden im OG, die auch elektrisch zu bedienen sind. Die Heizung wurde modernisiert und für Solar vorbereitet. Außerdem wurden die Bäder und die Küche im EG neu gestaltet.

Der Außenbereich des 742 qm großen Anwesens macht einem gepflegten Eindruck und das können Sie auch auf der Terrasse im EG oder der Loggia im DG genießen.



- Flexible Raumaufteilung
- Schick saniert
- Hell und gemütlich

**Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

Kappel-Grafenhausen EFH mit ausgebauten DG u. Doppelgarage



Lage

Kappel-Grafenhausen ist ein idyllischer Ort am Westrand des Schwarzwaldes und die Nähe zu den touristischen Zielen Europa-Park und Naturschutzgebiet Taubergießen macht Kappel-Grafenhausen attraktiv. Die Bundesautobahn A5 ist schnell und gut erreichbar, der ÖPNV ist mittels Buslinien angegliedert.

Unsere Immobilie befindet sich im Gebiet Hubfeld, am westlichen Rand des Ortes, umgeben von Wiesen und Auen.

Kindergärten und die Grund- und Hauptschule sind am Ort. Im nahen Ettenheim befinden sich die weiterführenden Schulen.

Die Versorgung mit den Grundnahrungsmitteln ist gewährleistet, auch mal schön Essen gehen ist kein Problem, die Auswahl ist gut.

Über 20 Vereine prägen das soziale Leben der Gemeinde und auch Ärzte, Zahnarzt und eine Apotheke ist am Ort.

Ausstattung

Das EG ist mit Parkett und Fliesen ausgelegt. Die Küche im EG ist mit einem Essplatz ausgestattet.

Die Bäder sind renoviert ebenso die Fenster und Türen. Die Rollläden im OG sind modernisiert und mit Motorantrieb versehen. Die Heizung wurde erneuert und für Solar vorbereitet. Die Doppelgaragen haben elektrische Garagentore und die beiden Markisen lassen sich ebenso elektrisch aus- und einfahren.

Das Anwesen macht einen gepflegten Eindruck.

Anbindung



7 Min.



10 Min.



2 Min.



60 Min.

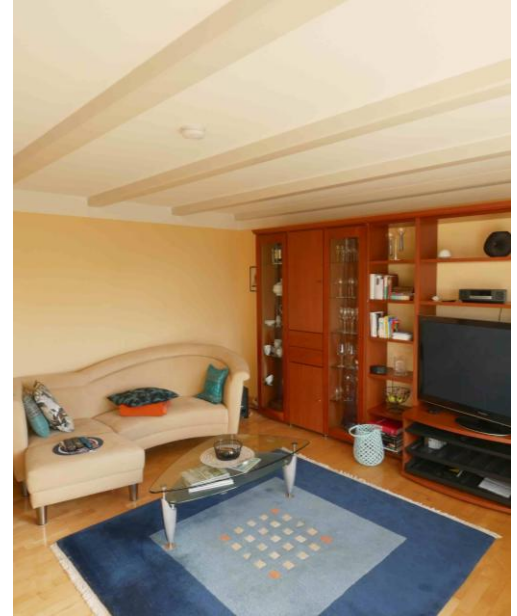
Kappel-Grafenhausen EFH
mit ausgebauten DG u. Doppelgarage

Impressionen Außenansicht

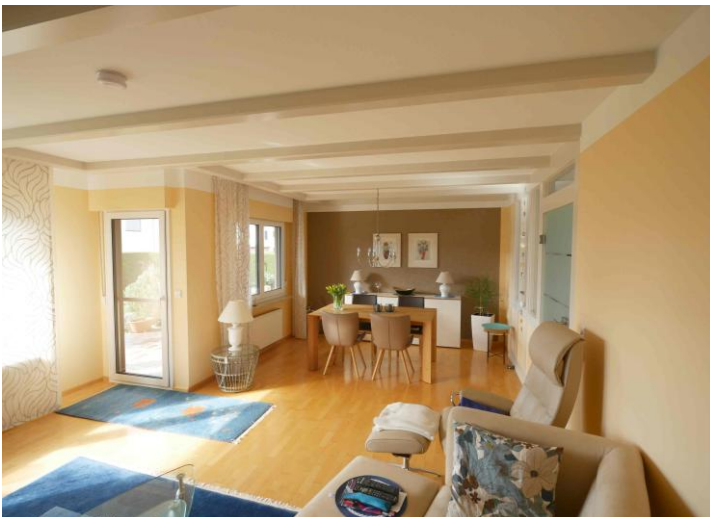


Kappel-Grafenhausen EFH
mit ausgebauten DG u. Doppelgarage

Impressionen EG Wohnzimmer Schlafzimmer und Arbeitszimmer

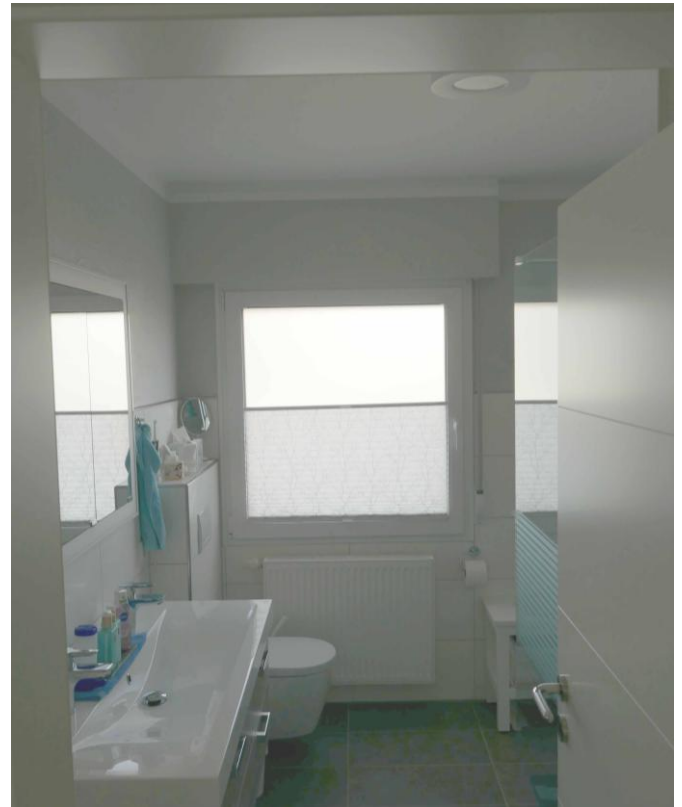


- Großes, helles Wohnzimmer mit Ess-Bereich
- Arbeits- oder Kinderzimmer
- Zugang vom Wohnzimmer auf die Sonnenterrasse

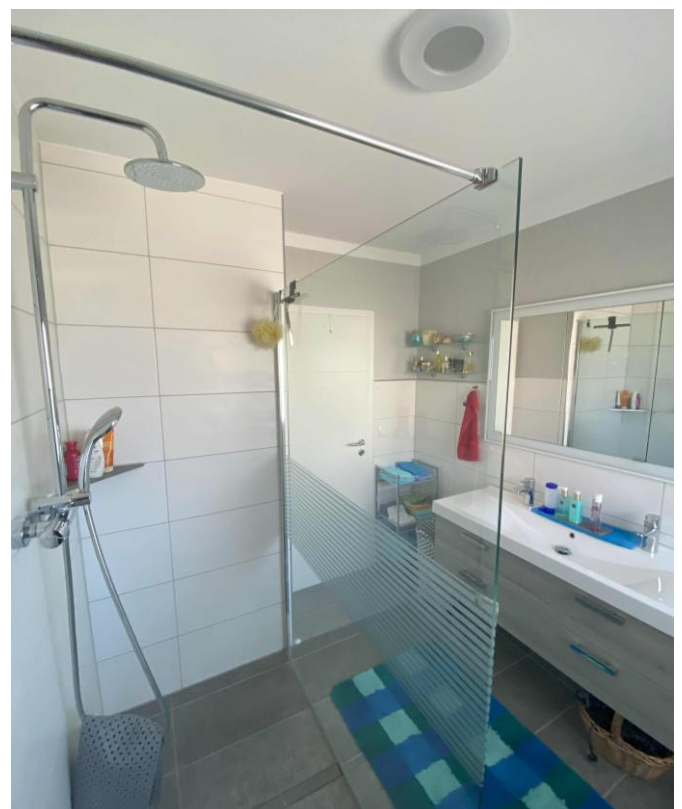


Kappel-Grafenhausen EFH
mit ausgebauten DG u. Doppelgarage

Impressionen EG Küche und Bad

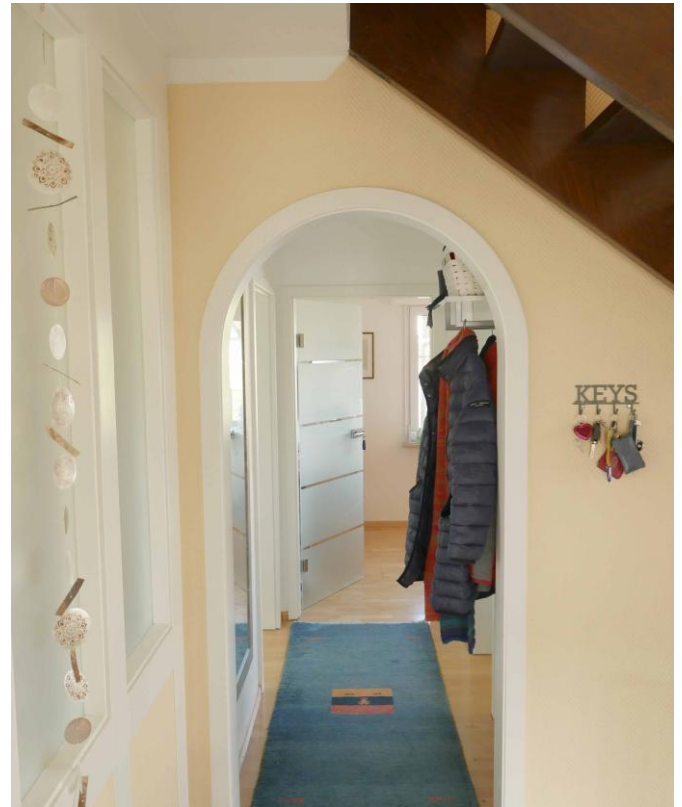


- Große moderne Einbauküche mit Essplatz im EG
- Helles Tageslichtbad
- Dusche begehrbar
- Waschtisch mit Unterschrank

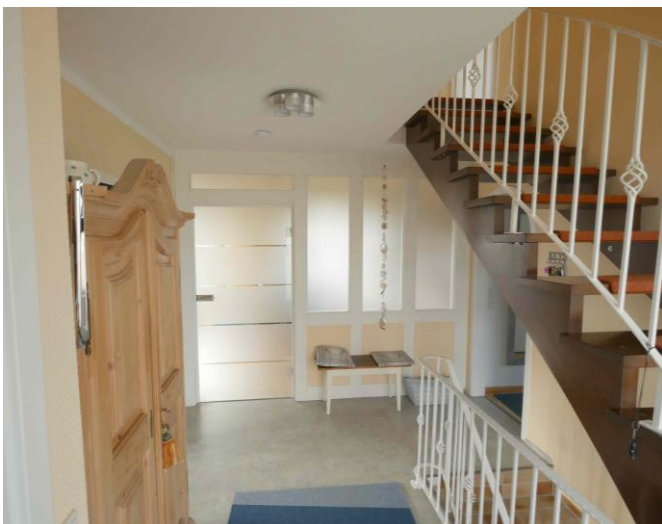
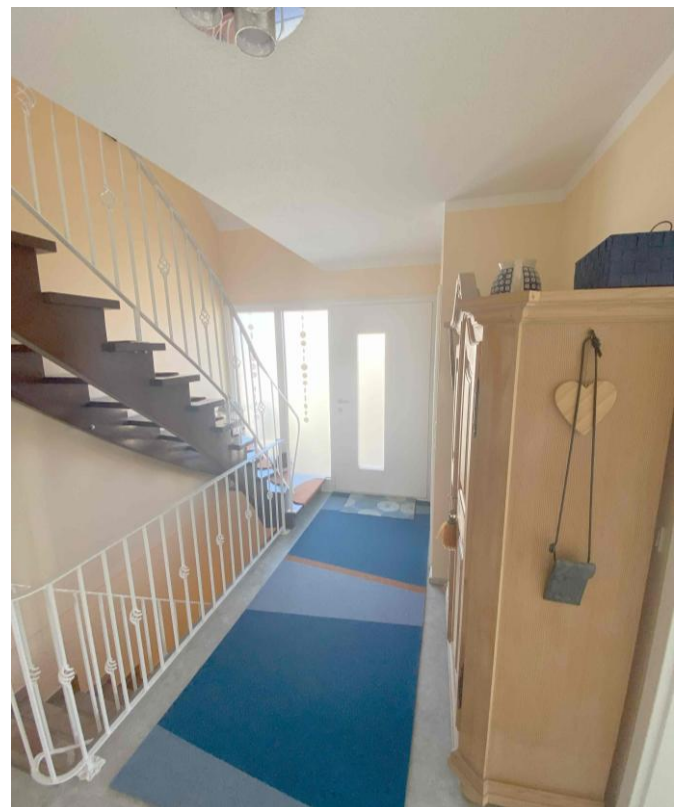


Kappel-Grafenhausen EFH
mit ausgebauten DG u. Doppelgarage

Impressionen Eingang und Treppenhaus



– Treppenhaus offen



Kappel-Grafenhausen EFH
mit ausgebauten DG u. Doppelgarage

Impressionen DG Wohnzimmer und Schlafzimmer



Kappel-Grafenhausen EFH
mit ausgebauten DG u. Doppelgarage

Impressionen DG Küche und Bad



- Passende Einbauküche
- Helles Tageslichtbad
- Mit Bidet
- Waschtisch



Kappel-Grafenhausen EFH
mit ausgebauten DG u. Doppelgarage

Impressionen Blick zur Nachbarschaft und Doppelgarage



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

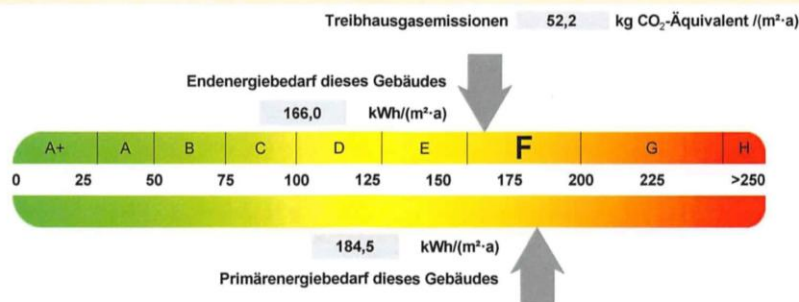
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004802184

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 184,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 106,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,79 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 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]

166,0 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

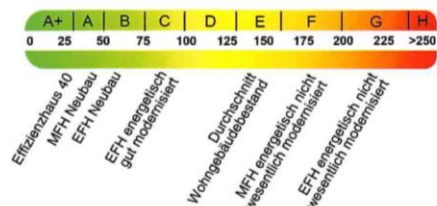
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

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.

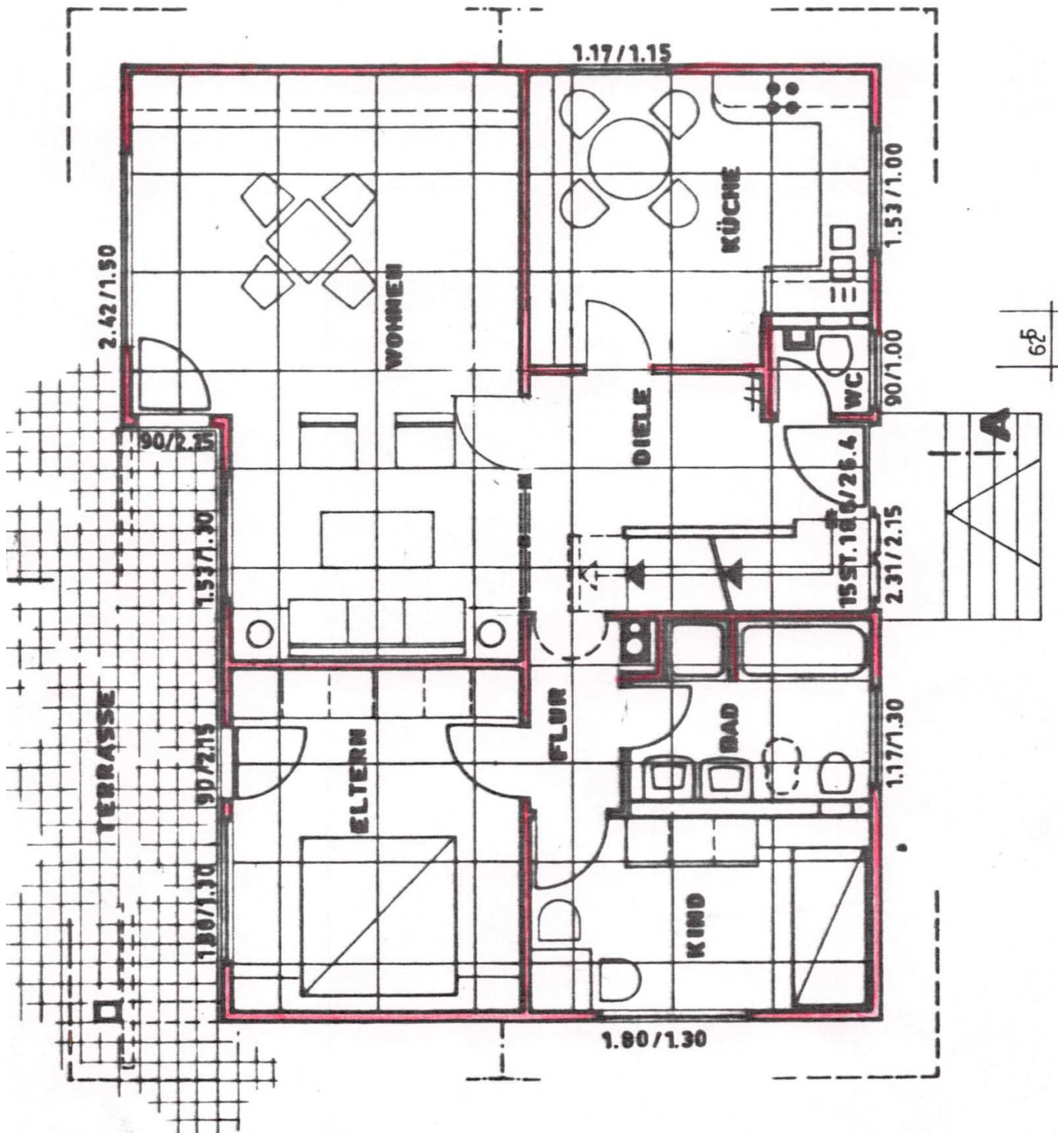
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

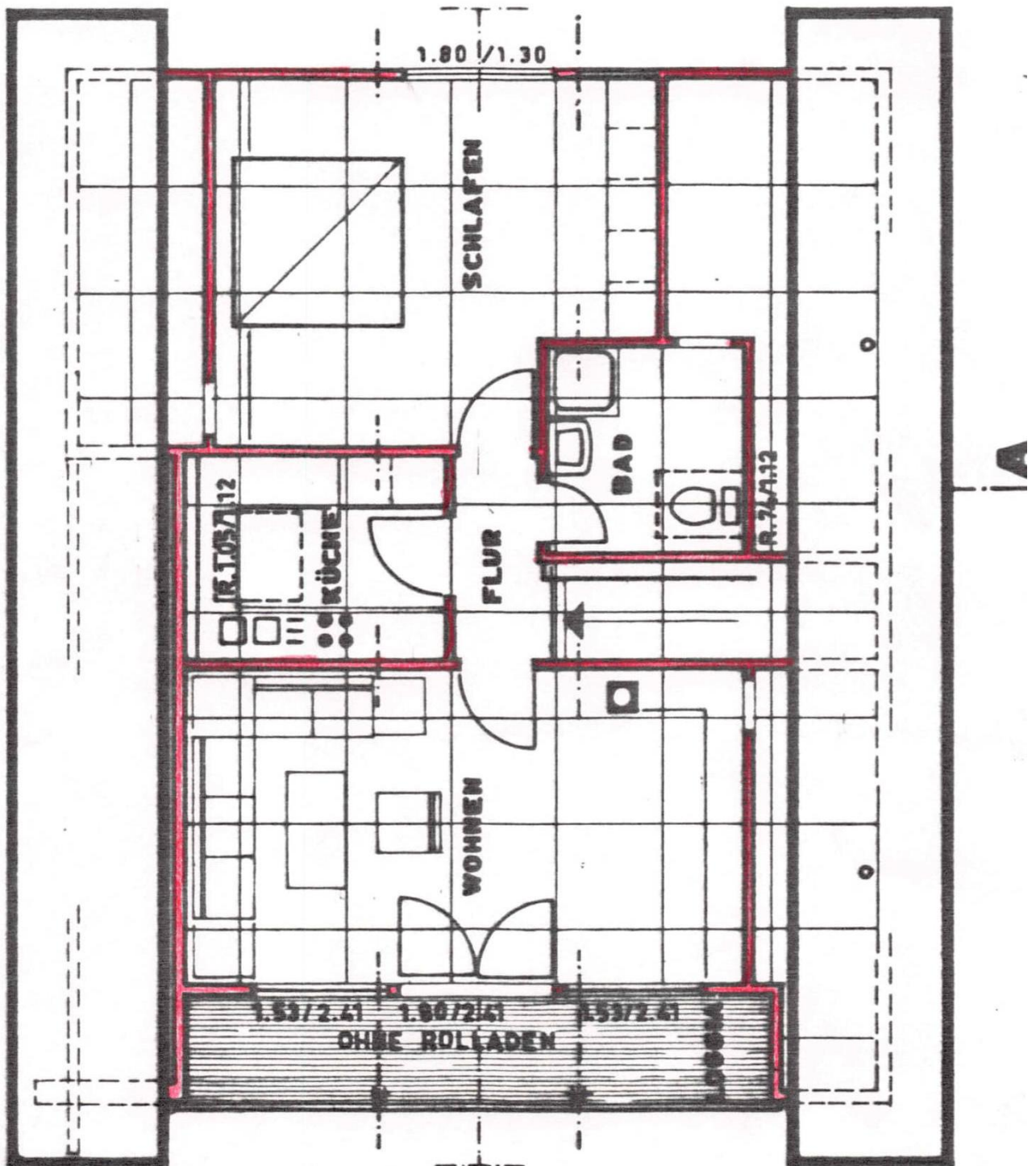
Grundriss EG



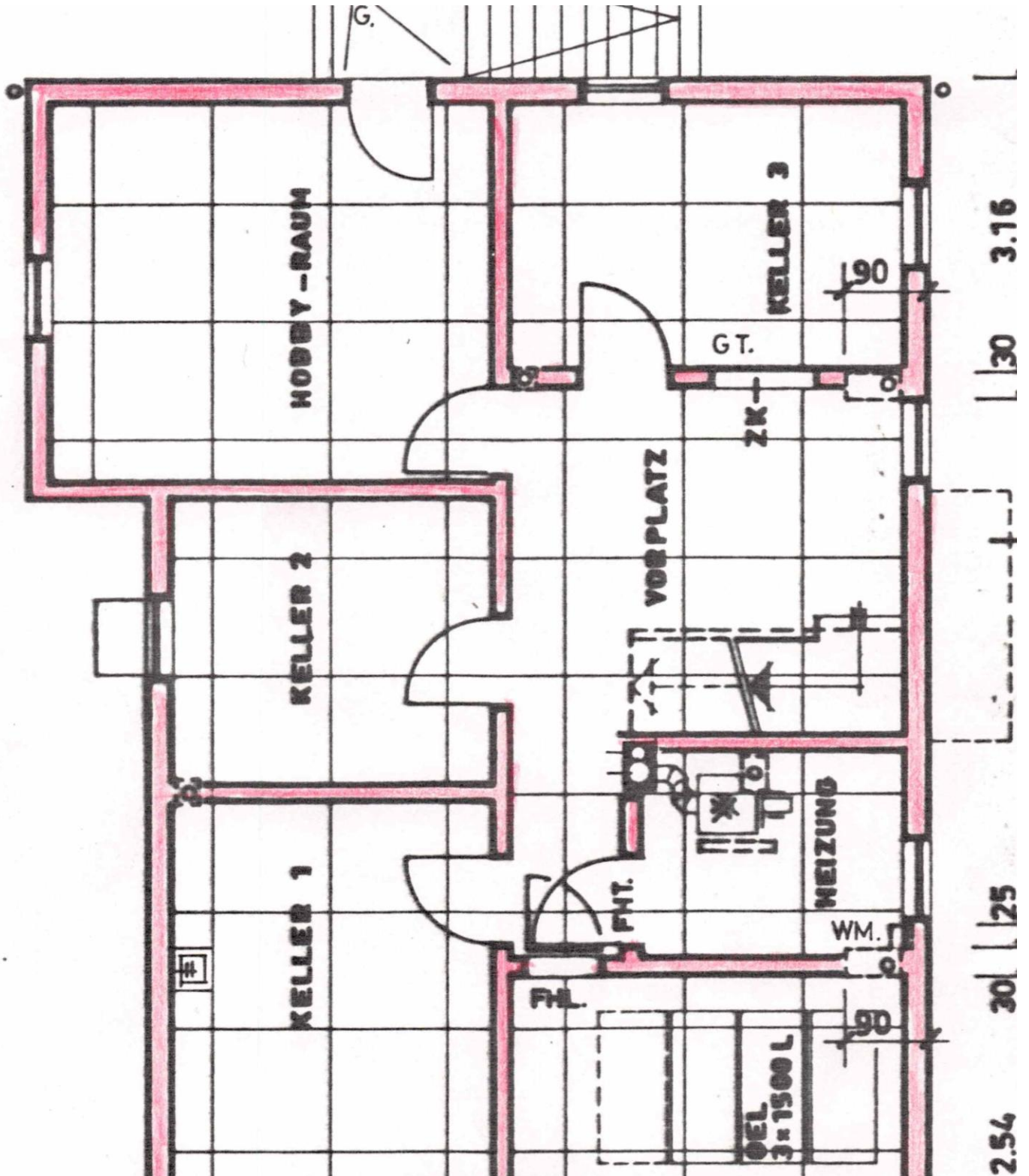
Kappel-Grafenhausen EFH
mit ausgebauten DG u. Doppelgarage

Grundrisse

Grundriss DG

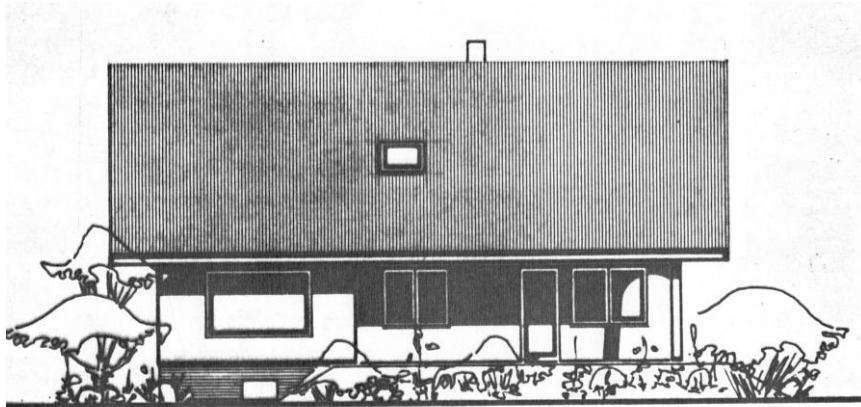


Grundriss Keller

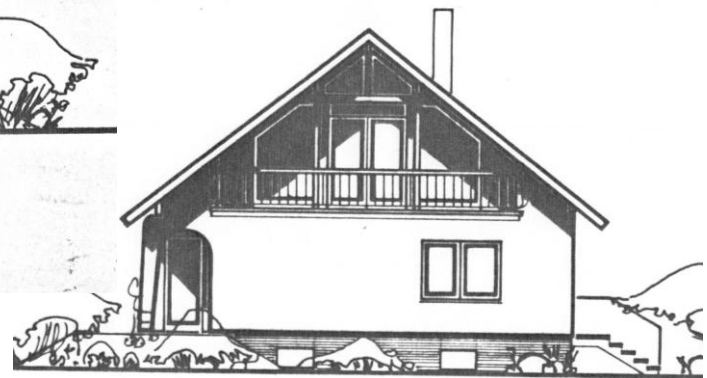


Kappel-Grafenhausen EFH
mit ausgebauten DG u. Doppelgarage

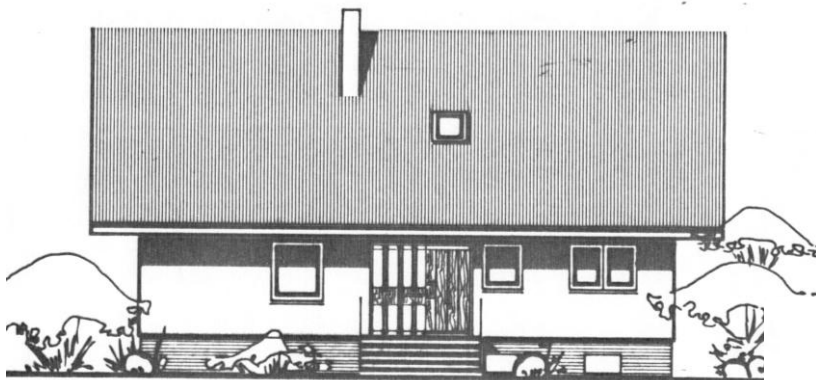
Ansichten



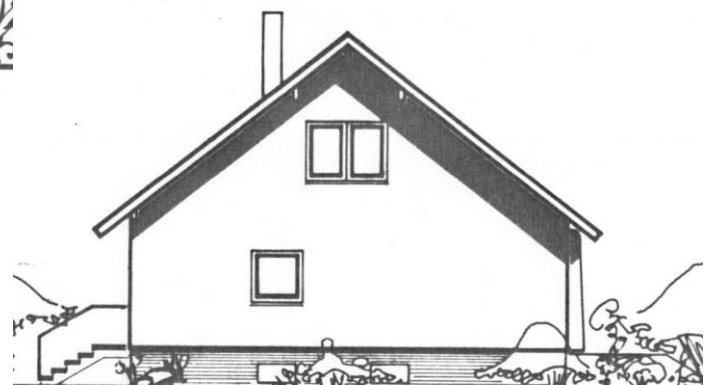
ANSICHT VON WEST



ANSICHT VON SÜD



ANSICHT VON OST



ANSICHT VON NORD

Geschäftsbedingungen

Wir sind exklusiv mit der Vermittlung des o.g. Objekts beauftragt. Dieses Angebot ist nur für Sie persönlich bestimmt. Die Weitergabe verpflichtet zum Schadensersatz 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 2,737 % inkl. 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. Schadensersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von 2,737 % inkl. 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.

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 99510-40
Telefax: 07668 99510-10
E-Mail: immo@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.

1



Immobilie
sichten

2



Wertermittlung

3



Aufbereitung der
Dokumente

4



Immobilie
online stellen

5



Besichtigungen

6



Verkauf & Notar

Ihr Südcuranz-Team

www.suedcuranz.de



Finanz AG

SÜDCURANZ IMMOBILIEN

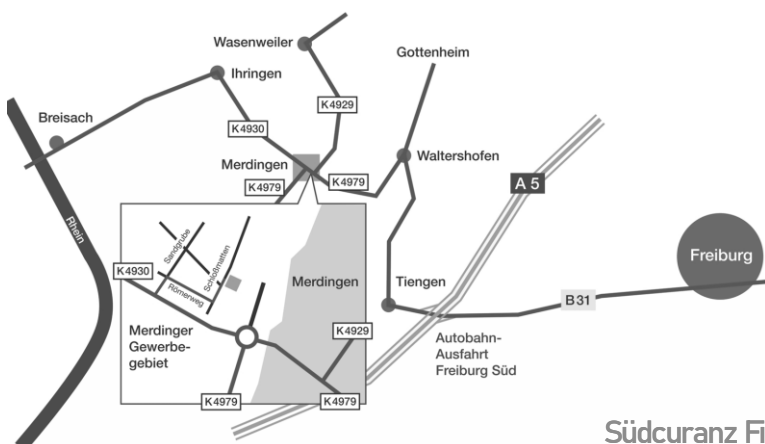


WIR FREUEN
UNS AUF SIE!

Armin M. Spittler
Vorstand



Mehr Immobilien unter:
www.suedcuranz.de



Südcuranz Finanz AG
Schloßmatten 5
79291 Merdingen

Tel.: 07668 99510-40
Fax: 07668 99510-10
E-Mail: immo@suedcuranz.de