



# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

## EXPOSÉ IMMOBILIE EMMENDINGEN



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](http://www.suedcuranz.de/immobilien_kaufen)

# Stadtnahe Maisonettewohnung mit Balkon und Carport in Emmendingen



## Eckdaten

Zimmer:	5,5
Wohnfläche m <sup>2</sup> ca.:	139
Etage:	Dachgeschoss u. Dachspitz
Bezug:	November 2022
Zustand:	Gepflegt
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Baujahr / modernisiert:	2007
Endenergiebedarf: (m <sup>2</sup> a)	85,6

## Kaufpreis

€ 542.000,-

Inkl. 1 Carport-Stellplatz

zzgl. 2,975 % Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

## Ansprechpartner

Suzanne Flock  
Gisela Galke

E-Mail:  
[immo@suedcuranz.de](mailto:immo@suedcuranz.de)

Mehr unter:  
[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)

**Wir freuen uns auf Sie!**

# Immobilien-Exposé

## Maisonettewohnung Emmendingen

### Objektbeschreibung

Die helle Wohnung liegt am Rand der Innenstadt zwischen dem Goethepark und dem Stadtgarten von Emmendingen. Sie befindet sich im 2.Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses, welches zu einer Wohnanlage mit insgesamt 3 Häusern gehört.

Der Hauseingangsbereich ist überdacht und ebenerdig. Im Haus gibt es nur 3 Wohneinheiten. Das Treppenhaus wirkt hell und freundlich mit Granitboden und einem Edelstahlhandlauf. Die Wohnung selbst befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss. Ein bodentiefes Fenster im Eingangsbereich der Wohnung bringt Helligkeit in die Diele.

Luftige Räume, Dachgauben und Sprossenfenster sowie gepflegte Holzdielen und Parkettboden verleihen der Wohnung ihren besonderen Charme. Herzstück und Blickfang ist die große Essdiele mit der schönen Holzterrasse und dem offenen Durchgang ins Wohnzimmer. Die Dachschräge mit eingebauten Dachgauben sorgen für den gemütlichen Flair einer Dachgeschosswohnung. Der breite Durchgang zur Essdiele lässt den Wohnbereich sehr luftig erscheinen. Vom Essplatz aus haben Sie einen direkten Zugang zum Balkon und einen Blick über die Dächer.

Die Einbauküche mit teils neuen Elektrogeräten gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten. Neben der Küche befindet sich das hell geflieste Badezimmer mit Fenster, ausgestattet mit einer Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und einem Bidet. Gegenüber liegt das Elternschlafzimmer. Es hat bodentiefe Fenster und ebenfalls einen Zugang zum Balkon. Neben dem Schlafzimmer ist ein gemütliches Kinderzimmer mit Dachgaube und Sprossenfenster.



- Ruhige Wohnlage
- Stadtnähe und Naturnah
- Gute Verkehrsanbindung

# Immobilien-Exposé

## Maisonettewohnung Emmendingen

### Objektbeschreibung

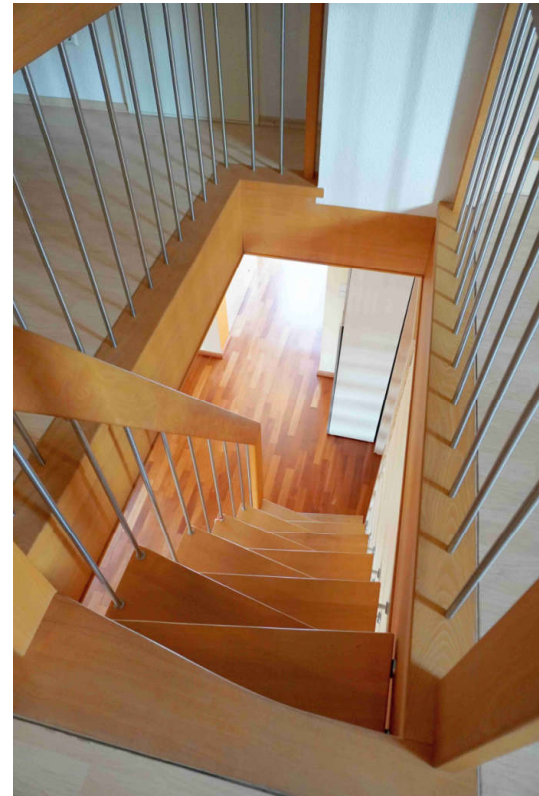
Über die optisch schön eingepasste Raumpartreppe in der Essdiele gelangen Sie in den ausgebauten Dachspitz. Hier oben erwarten Sie 2 weitere Zimmer und ein zusätzliches Bad mit Dusche, Doppelwaschbecken mit Unterschrank und WC. Das Dachstudio eignet sich gut als Arbeitsplatz am Giebfenster. Das hintere Zimmer mit großem Dachfenster bietet ausreichend Raum für einen gemütlichen Schlafplatz, ein weiteres Kinderzimmer oder für einen Hobbyraum. Sehr praktisch ist der Speicherraum, der sich hinter und um das Duschbad befindet. Hier finden sie wertvollen Stauraum für die Unterbringung Ihrer Utensilien.

Zur Wohnung gehört ein eigener Carportstellplatz im Hof neben dem Haus. Im Kellergeschoss finden Sie einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellkeller sowie einen Wasch-/Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung wird voraussichtlich im November 2022 beziehbar. Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell 319,- € inkl. 80,- € Rücklagenanteil.

Die charmante Maisonettewohnung bietet Stadflair, Parkidylle, eine gute Verkehrsanbindung und viel Wohnraum auf 2 Etagen. Sowohl Familien mit Kindern als auch Paare, Freiberufler und Individualisten werden sich hier wohl fühlen.

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail.



- Carport-Stellplatz
- Balkon mit Aussicht
- Viel Wohnfläche

# Immobilien-Exposé

## Maisonettewohnung Emmendingen

### Lage

Die Stadt Emmendingen hat alles was das Herz begehrt. Eine interessante Fußgängerzone, ein gutes kulturelles Angebot und Gastronomie, Ärzte und Krankenhäuser aller Fachrichtungen sowie eine sehr gute Anbindung an Freiburg. Zahlreiche Kindergärten, Grund-, Realschule sowie Gymnasium sind vorhanden. Zum nah gelegenen Bahnhof Emmendingen sind es nur ca. 5 Gehminuten. den nächsten Autobahnanschluss zur A5 erreichen Sie in ca. 13 Minuten.

### Anbindung



13 Min.



5 Min.



5 Min.

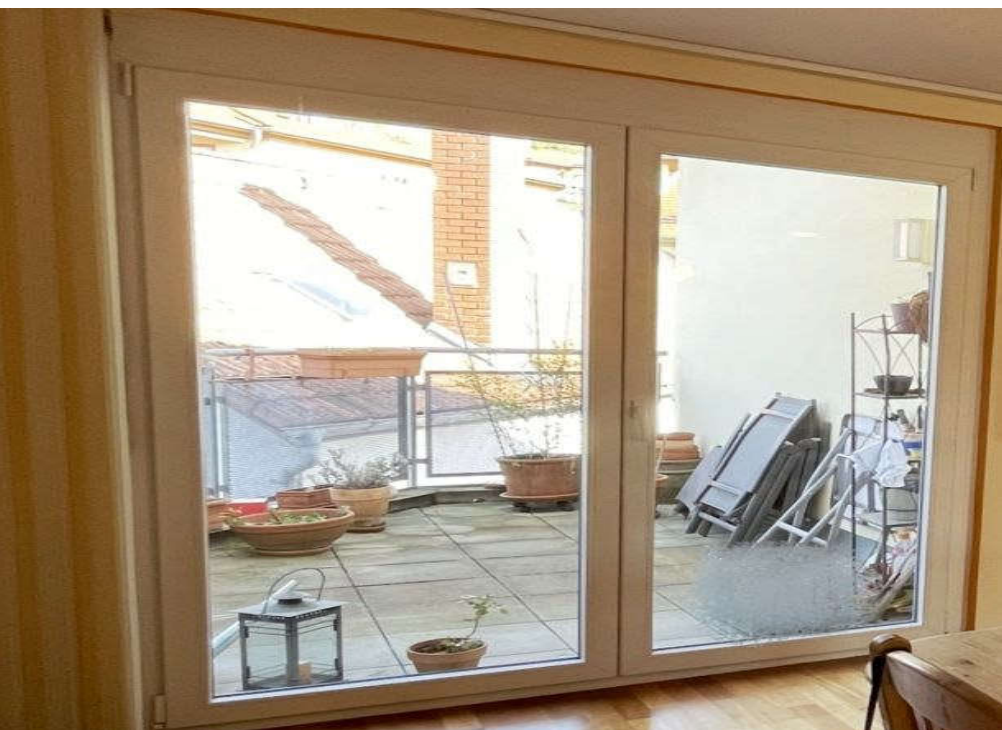


60 Min.

### Ausstattung

Einbauküche; **Gaszentralheizung**; Parkettfußboden; Holzdielenboden; Dachstudio mit Laminatfußboden; Bäder und Küche Fliesenboden; Kunststofffenster mit Doppelverglasung und teilweise Sprossenelemente; Dachgauben mit Sprossenfenster; 1 Dachflächenfenster; Kunststoff-Rollläden; Tageslichtbad mit Dusche; Wanne, Waschbecken, WC und Bidet; Bad mit Dusche, Doppelwaschbecken mit Unterschrank u. WC; 1 Balkon; 1 Carport-Stellplatz im Hof; 1 Kellerraum; Gemeinschaftlicher Fahrradkeller; gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss

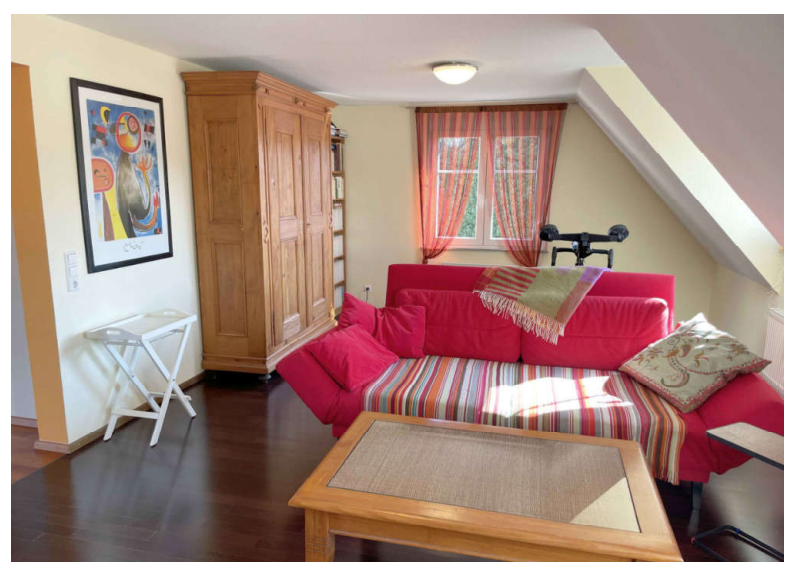
# Impressionen Außen und Innen



# Impressionen Esszimmer und Wohnbereich



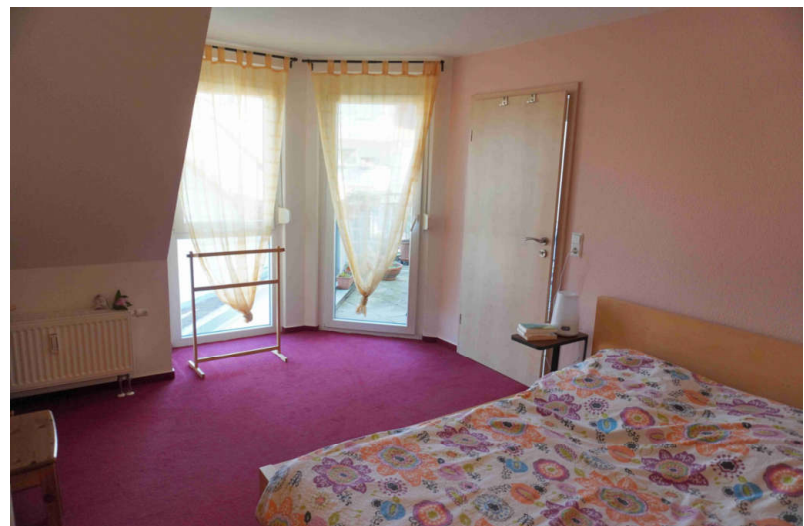
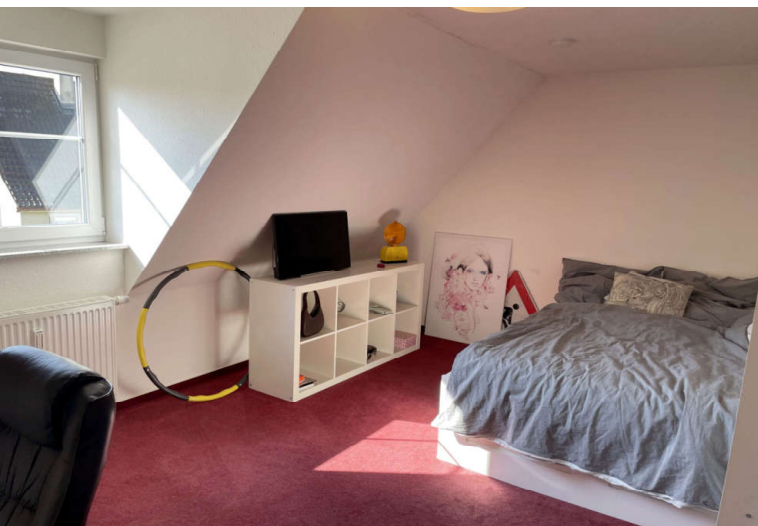
- Helle Essdiele
- Balkon mit Abendsonne
- Wohnzimmer mit offenem Durchgang
- Parkettboden und Holzdielen



# Impressionen Bad und Schlafräume



- Tageslichtbad mit  
Dusche, Badewanne,  
Waschbecken,  
WC und Bidet
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Schlafzimmer





# Impressionen Wohnen im Dachspitz



- Ausgebautes Dachstudio mit 2 Räumen
- Bad mit Dusche , Doppelwaschbecken und WC
- Begehbarer Speicherraum



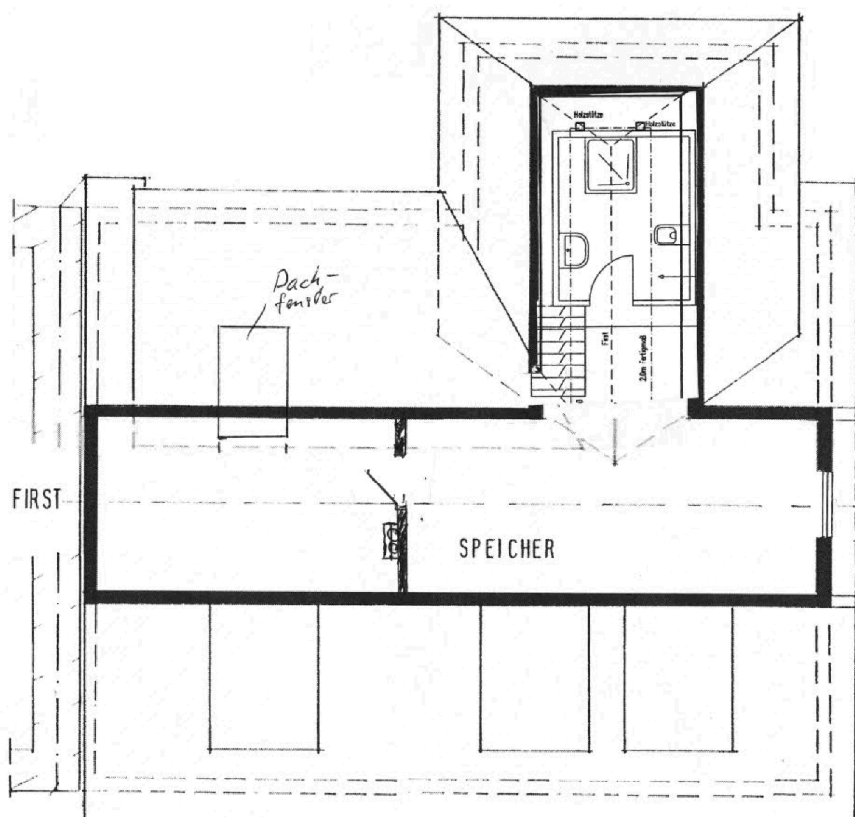
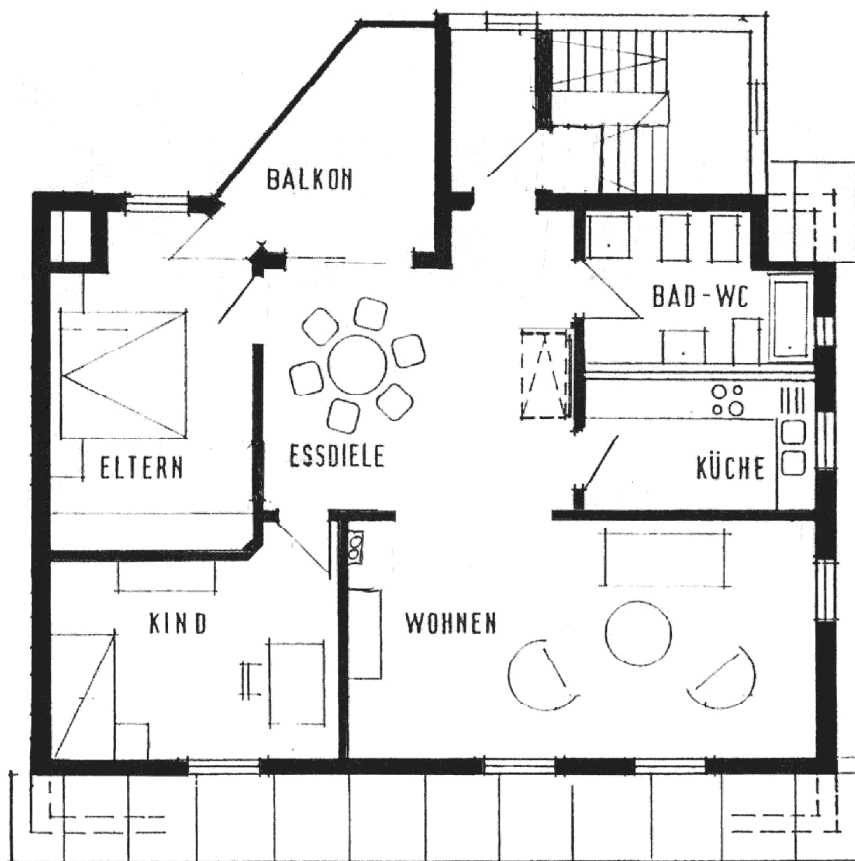
# Impressionen Umgebung



- Wohnen in schöner Umgebung
- Stadtgarten und Mühlbach
- Altstadt mit Fachwerkhäuser
- Geschäfte und Gastronomie



# Grundrisse Dachgeschoss und Dachspitz



# Immobilien-Exposé Maisonettewohnung Emmendingen

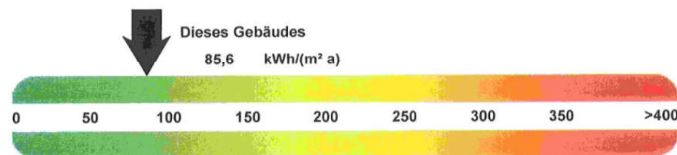
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert



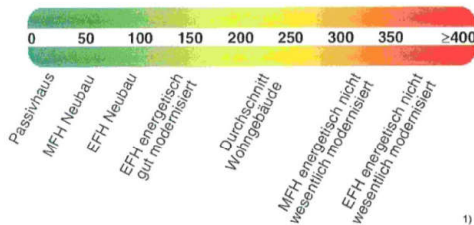
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas E	01.01.2010	31.12.2010	26822	7360	1,09	60,5	21,0	81,5
Erdgas E	01.01.2011	31.12.2011	27560	7730	1,34	75,8	22,1	97,9
Erdgas E	01.01.2012	31.12.2012	23102	6250	1,24	59,5	17,8	77,3
Durchschnitt								85,6

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



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 ( $A_{i,n}$ ) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

<sup>1)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

# Immobilien-Exposé

## Maisonettewohnung Emmendingen



### 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](http://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

## Maisonettewohnung Emmendingen



## 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](mailto: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](http://www.suedcuranz.de)

# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

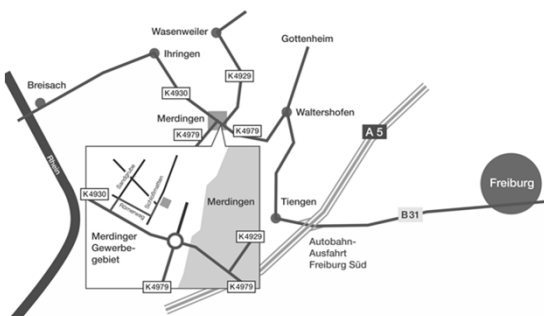


WIR FREUEN  
UNS AUF SIE!

Suzanne Flock  
Immobilienmaklerin



Mehr Immobilien unter:  
[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)



Südcuranz Finanz AG  
Schloßmatten 5  
79291 Merdingen

Tel.: 07668 99510-0  
Fax: 07668 99510-10  
E-Mail: [info@suedcuranz.de](mailto:info@suedcuranz.de)