



SÜDCURANZ IMMOBILIEN

EXPOSÉ IMMOBILIE OBERRIMSINGEN



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

Doppelhaushälfte mit Garten in Breisach-Oberrimsingen



Eckdaten

Grundstück m ² :	621
Zimmer:	6
Wohnfläche m ² ca.:	155
Nutzfläche m ² ca.:	75
Bezug:	Nach Absprache
Zustand:	Gepflegt
Letzte Teilsanierung:	2020
Baujahr:	1975
Endenergiebedarf: (m ² a)	291,9 kWh
Garage:	1
Stellplätze:	2 Außenstellplätze

Kaufpreis

€ 679.000,-

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

Ansprechpartner

Markus Schächtele
Suzanne Flock
Gisela Galke

Tel.:
07668 99510 - 21

E-Mail:
immo@suedcuranz.de

Mehr unter:
www.suedcuranz.de

Wir freuen uns auf Sie!

Immobilien-Exposé

Doppelhaushälfte Oberrimsingen

Objektbeschreibung

Die **renovierte Doppelhaushälfte** liegt im westlichen Teil der Gemeinde Oberrimsingen in einer ruhigen Nebenstraße. Auf dem 621 m² großen Grundstück entstand ursprünglich ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Im Zuge von Renovierungsmaßnahmen wurde das Haus umgebaut und erweitert. Eine der beiden Garagen wurde unterkellert und die Garage als Wohnraum erweitert. Das Ergebnis ist ein Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche, viel Nutzfläche, einer Einzelgarage, 2 Außenstellplätzen und einem schönen Gartengrundstück.

Der Hauseingangsbereich ist überdacht und fast ebenerdig. Eine moderne Eingangstür führt in den Hausflur mit Gäste-WC. Gegenüber liegt die offene Küche mit Theke. Hier bereitet das Kochen Vergnügen. Die großzügige schicke Einbauküche mit Holzküchenplatte ist mit Marken-Elektrogeräten ausgestattet. Die Theke ist zugleich Raumteiler und ein wunderbarer Platz zum Frühstücken oder Treffpunkt an der Bar. Der offene Bereich verbindet die Küche mit dem Wohnzimmer.

Ein echter Augenmerk ist der runde Kaminofen in der Ecke, der Wärme in Ihr Haus bringt. Seine Besonderheit besteht darin, dass er zusätzlich den Wasserspeicher der Heizung und des Warmwassers aufheizt und dabei hilft, die Energiekosten für Heizung und Warmwasser zu senken. Darüber hinaus können Sie unabhängig vom Erdgas mit der Heizungsanlage heizen und Warmwasser erzeugen.

Durch die großen Panoramafenster im Wohnbereich blicken Sie direkt ins Grüne. Über eine breite Schiebetür gelangen Sie auf die überdachte Südterrasse. Dunkle Holzplanken am Boden stehen im hübschen Kontrast zur weißen Pergola mit Glasüberdachung. Genießen Sie diese geschützte Oase mit Essplatz oder Liegestuhl im Freien. Vom Wohnzimmer führt eine Tür in den Seitenanbau mit separatem Esszimmer sowie einem Duschbad mit WC.



- Ruhige Wohnlage
- Viel Wohnraum
- 2 Außenstellplätze
- 1 Einzelgarage

Immobilien-Exposé

Doppelhaushälfte Oberrimsingen

Objektbeschreibung

Vom Erdgeschoss führt eine Treppe in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein großes Schlafzimmer und 3 weitere Zimmer. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Nachbarzimmer haben einen direkten Zugang zum gemeinsamen Balkon. Die anderen beiden Zimmer sind nach Süden ausgereichtet und können als Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Eines der Zimmer hat einen eigenen Balkon mit Blick in den Garten. Auf gleicher Etage befindet sich noch das ursprüngliche Badezimmer mit Wanne Dusche und WC.

Die Treppe führt vom Obergeschoss weiter in das ausgebaute Dachgeschoss. Der große Raum kann als Dachstudio genutzt werden und hat ein eigenes Tageslichtbad mit Dusche und WC. Die Räume im Dachgeschoss sind mit Holzvertäfelungen, das Studio mit Teppichboden und das Bad mit Fliesen ausgestattet.

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizungsraum, ein Vorratsraum, ein Hobbyraum und 3 weitere Kellerzimmer.

Sehr schön ist der mit Rasen angelegte Gartenbereich hinter und neben dem Haus. Ein Gartenhäuschen mit Stauraum für Gartenzubehör und Utensilien gehört ebenfalls dazu.

Parkmöglichkeiten sind neben dem Haus auf den zwei Stellplätzen vor der Garage und in der Einzelgarage. Von hier haben Sie direkten Zugang in das Haus und in den Garten.

Diese großzügige Einfamilien-Doppelhaushälfte bietet reichlich Platz für Familien, Kinder, Haustiere, Gartenfreunde und Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten gerne miteinander verbinden möchten. Das Haus wird voraussichtlich im Herbst 2022 beziehbar.

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



- Großer Garten
- Überdachte Terrasse
- Gartenhäuschen

Immobilien-Exposé

Doppelhaushälfte Oberrimsingen

Lage

Oberrimsingen's Ortsbild wird vom Schloss und dem Schlosspark bestimmt, in welchem verschiedene Veranstaltungen stattfinden. In Oberrimsingen finden Sie die Dinge des täglichen Bedarfs vor Ort oder Sie lassen sich von der guten Gastronomie verwöhnen. In der ca. 9 km entfernten historischen Stadt Breisach mit ihren hübschen Altstadtgassen finden Sie hervorragende Einkaufsmöglichkeiten. In wenigen Minuten sind Sie am Autobahnanschluss der A5 oder direkt in Freiburg. Selbst die Stadt Basel ist in 30 Minuten erreichbar. Auch die Grundschule und der Kindergarten sind am Ort. Zum nächstgelegenen Bahnhof in Breisach sind es ca. 8 km und die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 4 Gehminuten.

Ausstattung

Einbauküche Hochglanz mit Holzküchenplatte und Theke 2019; Neue Gasheizung und Kaminofen 2020; Vinylboden in Holzoptik, DG Teppichboden, Küche und Bäder Fliesen, Terrasse Holzplanken; DG mit Holzvertäfelung; Hauseingangstür mit Videosprechanlage 2020; Holzfenster mit Isolierverglasung; Kunststoff-Rollläden an allen Fenstern, Balkon-/Terrassen-/Balkontüren; Pergola mit Glasüberdachung; Heizung und Waschküche mit Hebeanlage; 1 Einzelgarage; 2 Außenstellplätze; 1 Gartenhäuschen

Anbindung



5 Min.



10 Min.



4 Min.



30 Min.

Impressionen Südterrasse zum Garten



Impressionen Erdgeschoss



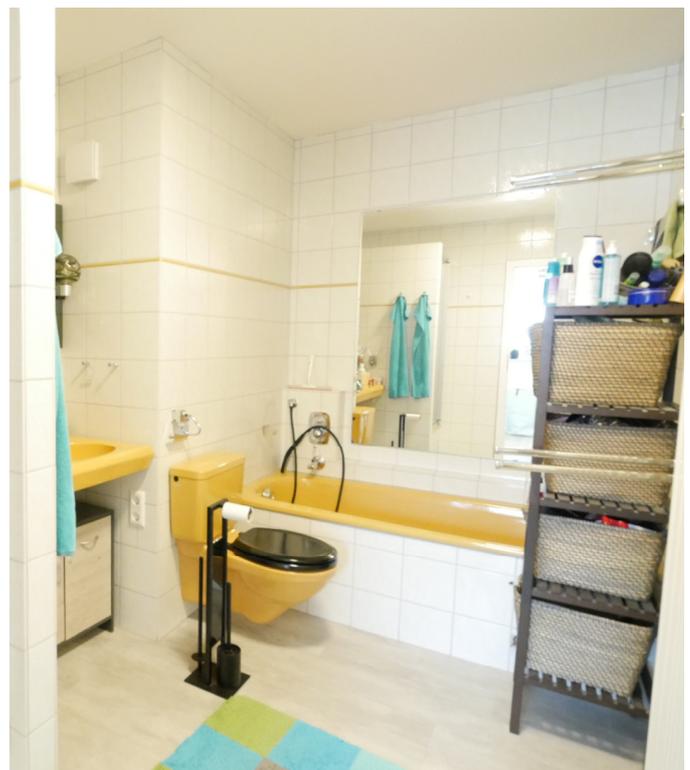
- Eingangsbereich mit Gäste-WC
- Separates Esszimmer
- Offener Küchenbereich mit Theke
- Helles Wohnzimmer zur Terrasse
- Kaminofen



Impressionen Bäder und Gäste-WC



- Gäste-WC im EG
- Bad mit Dusche im EG
- Bad mit Wanne
und Dusche im OG



Impressionen Obergeschoss



- Arbeitszimmer
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Balkon



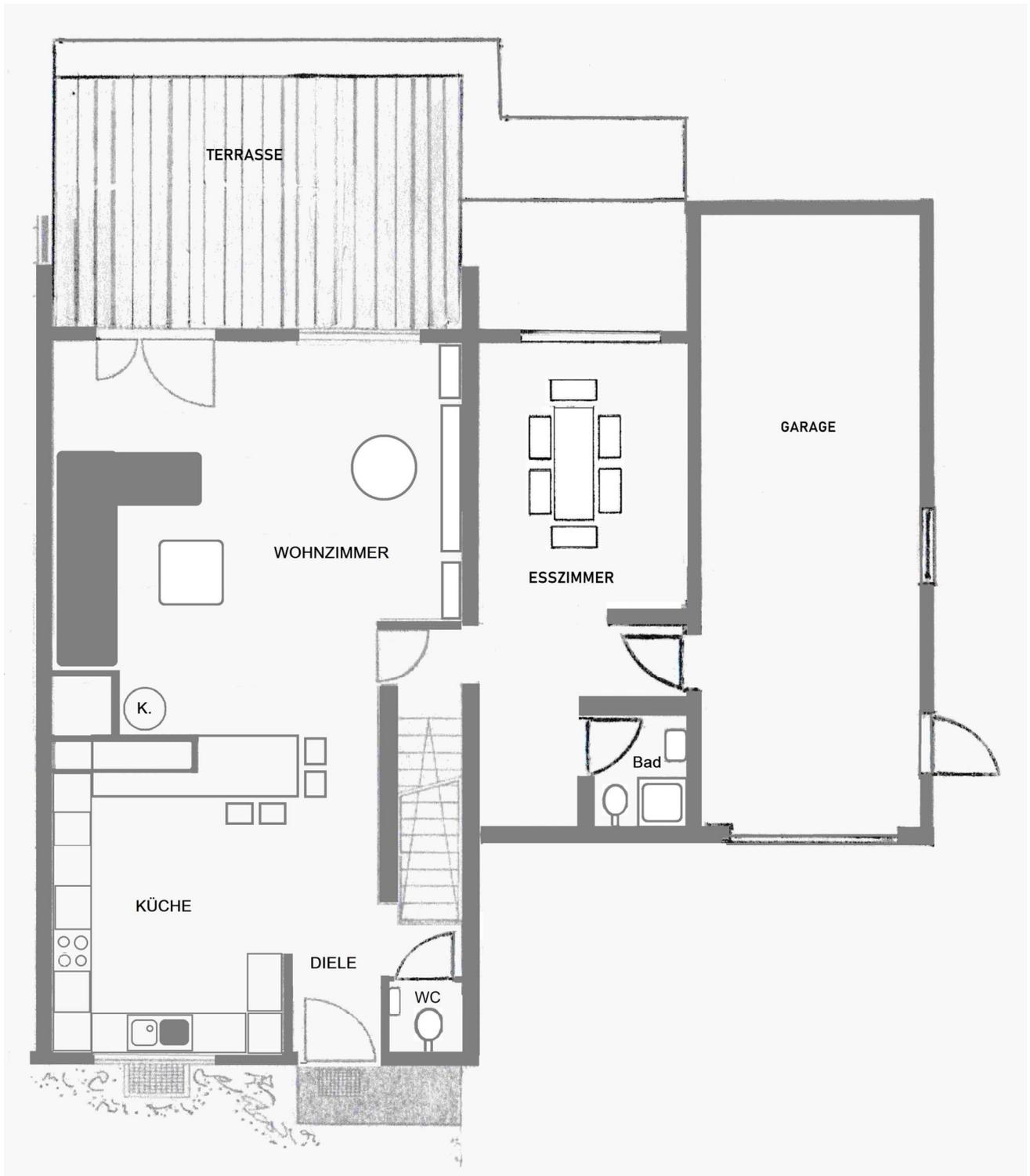
Impressionen Dachgeschoss



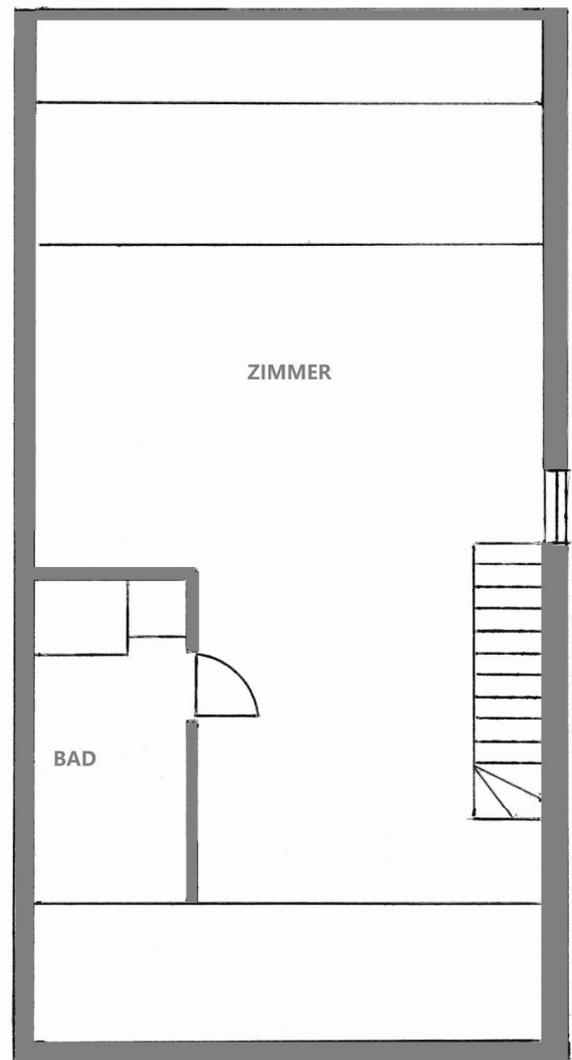
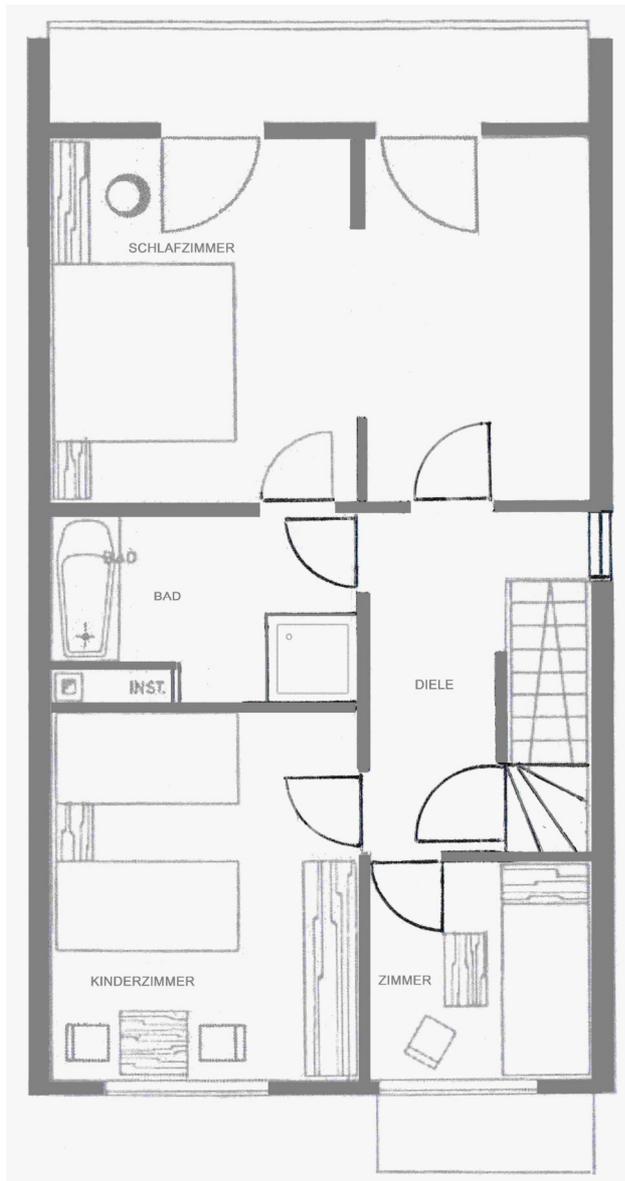
- Großes ausgebautes Dachstudio
- Tageslichtbad mit WC, Bidet
- Dusche und Waschbecken



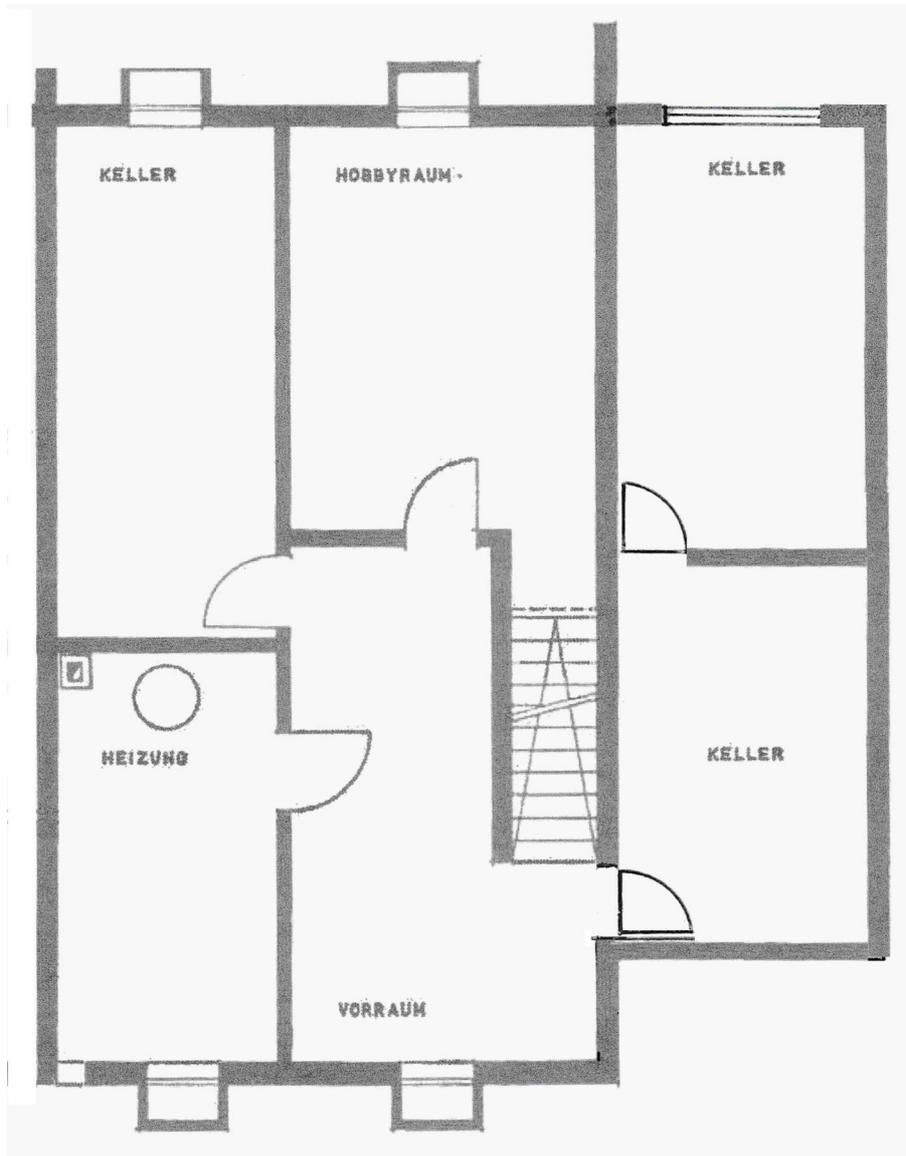
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss und Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Immobilien-Exposé

Doppelhaushälfte Oberrimsingen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

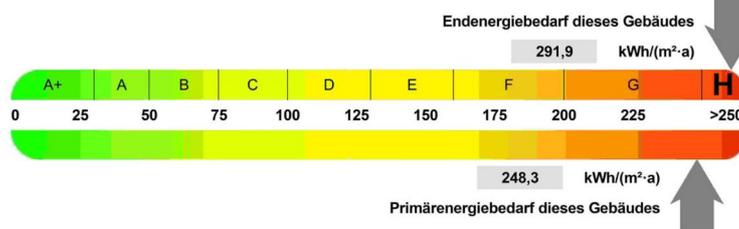
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-003997152

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 52,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 248,3 kWh/(m²-a) Anforderungswert 100,7 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H³

Ist-Wert 1,02 W/(m²-K) Anforderungswert 0,63 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]

291,9 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

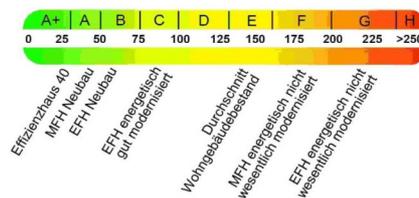
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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

Doppelhaushälfte Oberrimsingen



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

Doppelhaushälfte Oberrimsingen



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

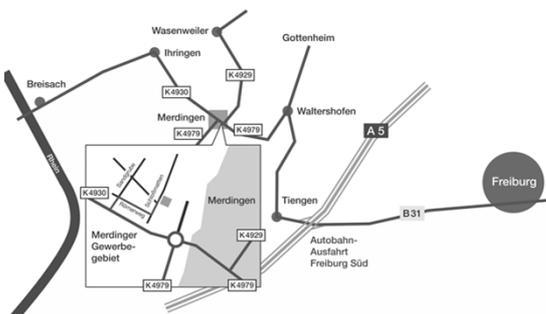
SÜDCURANZ IMMOBILIEN



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