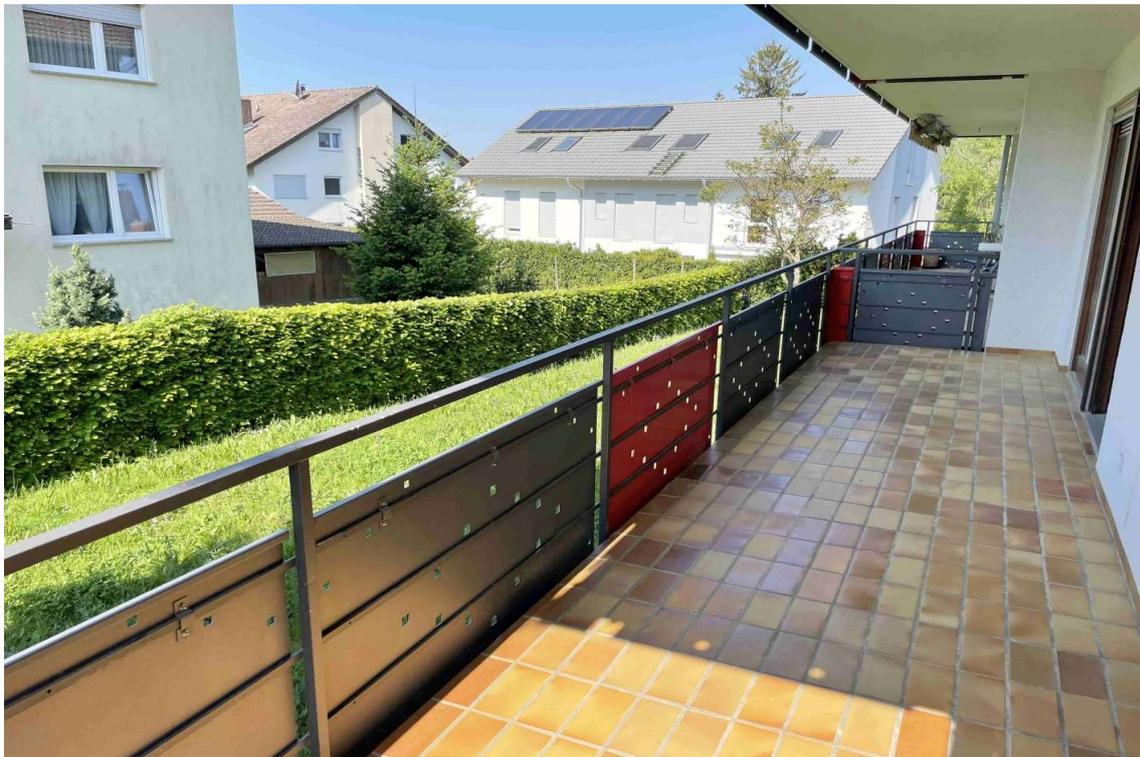




SÜDCURANZ IMMOBILIEN

EXPOSÉ IMMOBILIE NORSINGEN



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

Wohnen am Weinberg in Norsingen

4-Zimmerwohnung: Sofort beziehbar



Eckdaten

Zimmer:	4
Wohnfläche m ² ca.:	103
Etage:	Hochparterre
Bezug:	Sofort
Zustand:	Teilrenoviert
Heizungsart:	Ölzentralheizung
Baujahr / modernisiert:	1981 / ca. 2009
Endenergiebedarf: (m ² a)	134

Kaufpreis

€ 369.000,-

Inkl. 1 Pkw-Außenstellplatz

zzgl. 3,57 % Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

Ansprechpartner

Suzanne Flock
Gisela Galke

Tel.:
07668 99510 - 40
0176 235 39244

E-Mail:
immo@suedcuranz.de

Mehr unter:
www.suedcuranz.de

Wir freuen uns auf Sie!

Immobilien-Exposé

Wohnung Norsingen

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in ruhiger Ortsrandlage von Norsingen am Fuße des Batzenbergs. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Der Hauseingangsbereich ist fast ebenerdig. Über wenige Treppenstufen gelangen Sie zur Wohnung, die im Hochparterre gelegen ist. Im Zuge von Umbau- und Renovierungsmaßnahmen wurde die ursprüngliche 3-Zimmerwohnung in eine 4-Zimmerwohnung umgestaltet.

Die Diele führt in das geräumige Wohnzimmer, das mit Mosaikparkettboden verlegt ist. Bodentiefe Fenster und ein weiteres Fenster auf der Giebelseite bringen Licht in den Raum. Durch die Balkontür gelangen Sie auf den großen überdachten Südbalkon. Auch das benachbarte Schlafzimmer hat einen Zugang zu diesem Balkon.

Das hell geflieste Bad befindet sich gleich neben dem Schlafzimmer. Es wurde vor ca. 12 Jahren modernisiert und ist mit einer Eckdusche, Handtuchheizkörper, Waschtisch mit Unterschrank, einem WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Neben dem Badezimmer gibt es ein separates Gäste-WC.

Durch den Wohnungsumbau entstanden aus einem großen Kinderzimmer 2 getrennte kleinere Zimmer. Eines der Kinderzimmer hat einen eigenen kleinen Balkon Richtung Norden.



- Ruhige Ortsrandlage
- Naturnah
- Gute Verkehrsanbindung

Immobilien-Exposé

Wohnung Norsingen

Objektbeschreibung

Die **separate Küche bietet ausreichend Raum für einen Essplatz**. Durch das Fenster können Sie beim Frühstück die Morgensonne genießen. Die Einbauküche im Landhausstil aus hellem Massivholz und teils neuen Elektrogeräten gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten. Sehr praktisch ist die kleine Speisekammer in der Küche, die als Abstellraum sehr nützlich ist.

Zur **Wohnung gehört ein eigener Pkw-Außenstellplatz** neben dem Haus und auch ein Kellerraum. Im Kellergeschoss finden Sie außerdem einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellkeller sowie einen Wasch-/Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die **Wohnung ist sofort beziehbar**. Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell 300,- € inkl. 39,- € Rücklagenanteil.

Die **gemütliche 4-Zimmerwohnung** freut sich auf neue Bewohner, die das naturnahe Wohnen ebenso schätzen wie die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Hier könnte der Neustart für Ihre Familie sein.

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



- 1 Pkw-Außenstellplatz
- 2 Balkone
- Sofort beziehbar

Immobilien-Exposé

Wohnung Norsingen

Lage

Ehrenkirchen liegt rund 13 Kilometer südlich von Freiburg im Breisgau am Rande des Markgräflerlands im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. In Ehrenkirchen leben ca. 7.500 Einwohner in einer lebendigen Dorfgemeinschaft, zu der die 5 Ortsteile Ehrenstetten, Kirchhofen, Norsingen, Offnadingen und Scherzingen gehören. Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufs- und Dienstleistungszentren, Schulen, Kindertagesstätten mit und ohne Ganztagesbetreuung, Ärzten, Apotheken und einem Alten- und Pflegeheim.

Norsingen liegt am Westhang des Batzenbergs umgeben von Wald, Reben, Obstanlagen sowie Wiesen und Ackerland. Verkehrsgünstig ist die Lage an der Bundesstraße 3 und der Bahnstrecke Basel – Karlsruhe. Der Bahnhof Norsingen ist ungefähr 600 Meter entfernt und in ca. 8 Gehminuten erreichbar.

Ausstattung

Holz-Einbauküche; Esstisch und Stühle; Ölzentralheizung; Wohnzimmer und Küche mit Parkettfußboden; Schlafräume mit Teppichbodenbelag, Diele, Bad u. Gäste-WC mit Fliesenboden; Balkon mit Klinkersteinen; Holzfenster mit Doppelverglasung; Kunststoff-Rollläden; Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss; Separates Gäste-WC; 2 Balkone; 1 Pkw-Außenstellplatz; 1 Kellerraum; Gemeinschaftlicher Fahrradkeller; gemeinschaftlicher Garten/ Grünfläche mit Sandkasten gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss

Anbindung



10 Min.

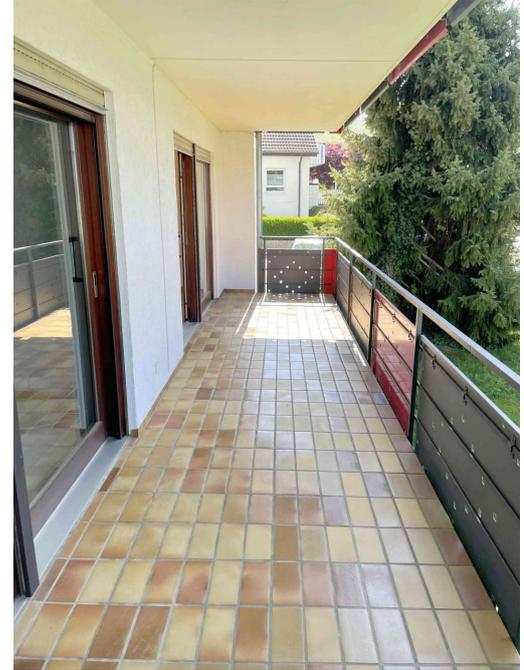


8 Min.



45 Min.

Impressionen Wohnzimmer, Südbalkon, Diele



Impressionen Essküche und Kinderzimmer



- Große helle Küche mit Essplatz
- Abstellkammer
- 2 Kinderzimmer
- Eigener kleiner Balkon



Impressionen Bad, WC und Schlafzimmer



- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Separates Gäste-WC
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

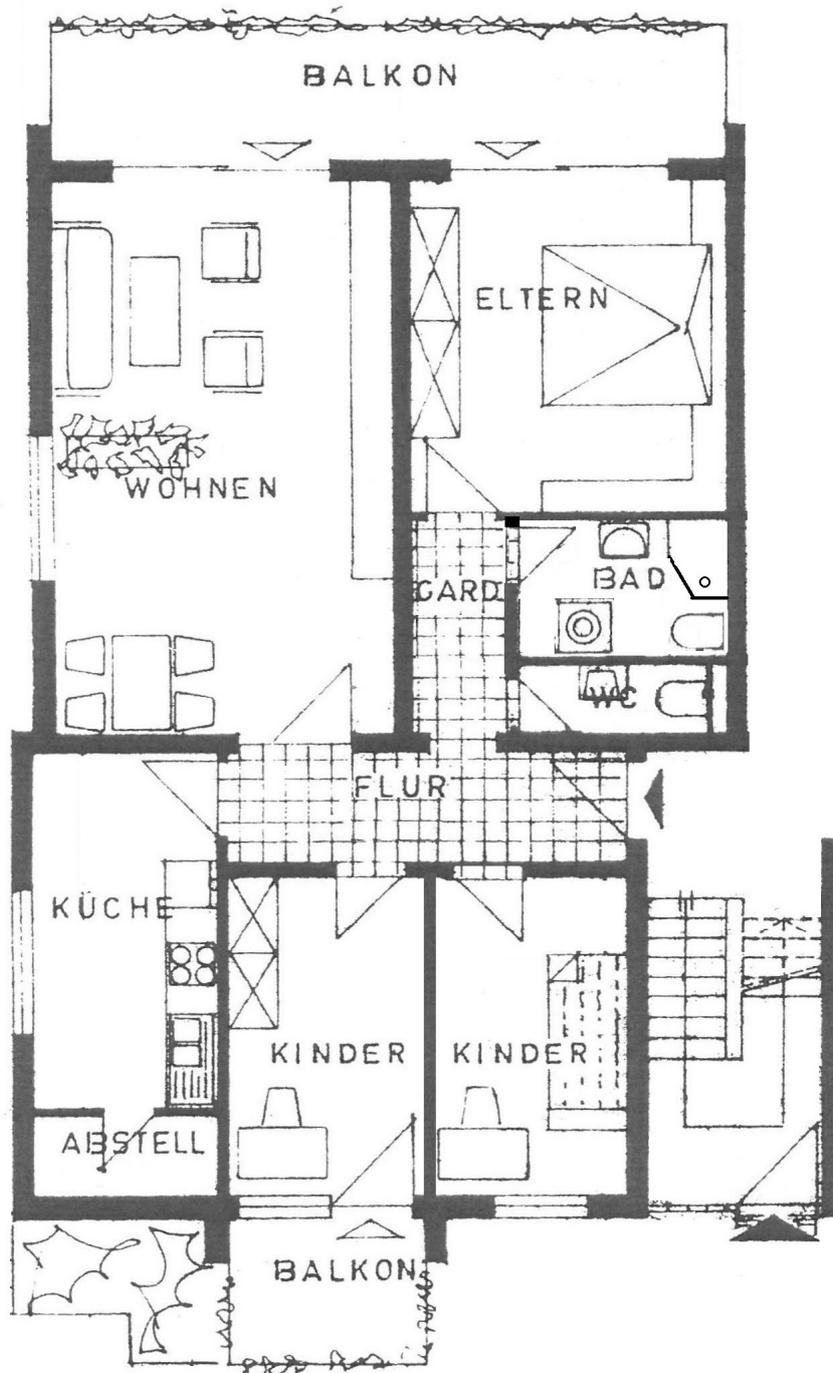


Impressionen Umgebung und Hausansicht



- Wohnen in idyllischer Umgebung
- Am Fuße des Weinbergs gelegen
- Kinderspielplatz in der Nähe
- Pkw-Stellplatz am Haus

Grundriss Wohnung Norsingen Hochparterre



Immobilien-Exposé Wohnung Norsingen



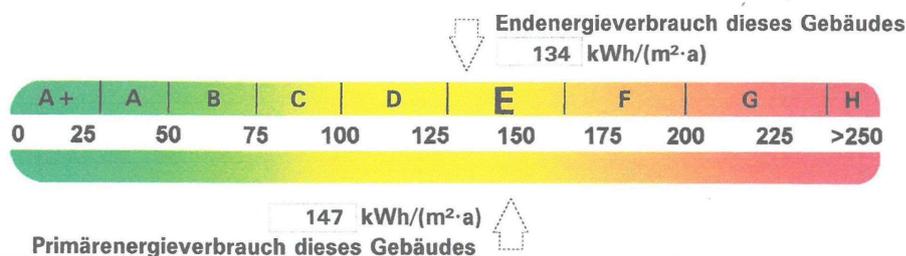
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer²⁾ BW-2019-002471674**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch



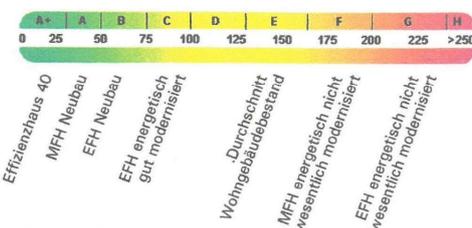
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

134 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Heizöl	1,10	72.810	12.362	60.448	1,18
01.01.16	31.12.16	Heizöl	1,10	73.510	11.447	62.063	1,13
01.01.17	31.12.17	Heizöl	1,10	64.000	15.393	48.607	1,13

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

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 des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Immobilien-Exposé

Wohnung Norsingen



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 3 % 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 3 % 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

Wohnung Norsingen



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

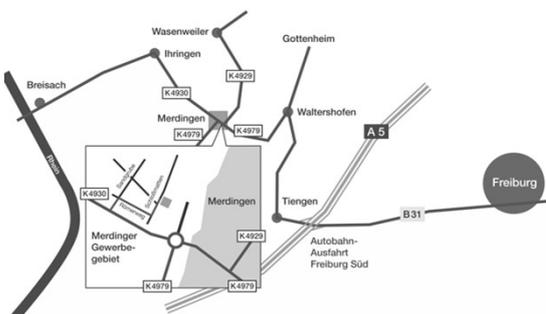


WIR FREUEN
UNS AUF SIE!

Suzanne Flock
Immobilienmaklerin



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