



# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

## EXPOSÉ IMMOBILIE WASENWEILER



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)

# Kurzfristig beziehbar: Doppelhaushälfte in Wasenweiler



## Eckdaten

Objektart:	Einfamilien-Doppelhaushälfte
Grundstück m²:	179
Zimmer:	5
Wohnfläche m² ca.:	116
Nutzfläche m² ca.:	45
Bezug:	Kurzfristig nach Absprache
Zustand:	Gepflegt
Baujahr:	1990
Endenergiebedarf: (m² a)	140,7 kWh
Stellplätze:	2 Außenstellplätze

## Kaufpreis

€ 469.000,-

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

## Ansprechpartner

Markus Schächtele  
Gisela Galke

Tel.:  
07668 99510 - 21

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

## Doppelhaushälfte Wasenweiler

### Objektbeschreibung

Die gepflegte Einfamilien-Doppelhaushälfte liegt in ruhiger Ortsrandlage von Wasenweiler, einem Ortsteil der Gemeinde Ihringen. Die S-Bahnhaltestelle Wasenweiler ist nur ca. 500 m entfernt.

Über 3 Treppenstufen erreichen Sie den überdachten Hauseingang, der etwas eingerückt liegt. Die Hauseingangstür ist aus Naturholz. Fenster- und Türenbereich sind auf der Eingangsseite vom Erdgeschoss bis zum Dach mit Holz vertäfelt.

Im Erdgeschoss erwarten Sie neben der Eingangsdiele ein kleines Gäste-WC, eine geräumige Küche mit heller Einbauküche und ein ca. 30 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer. Wohn-Essbereich sind über einen breiten Durchgang miteinander verbunden. Der schöne Laminatboden in Holzoptik verleiht dem Raum ein großzügiges und wohnliches Ambiente. Ein besonderer Augenmerk ist der Kaminofen (Schwedенofen) im Wohnbereich. Er sorgt für Wärme und zaubert stimmungsvolle Augenblicke ins Haus. Zusätzlich trägt er noch dazu bei, Ihre Energiekosten zu senken. Vom Wohnbereich haben Sie direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Gegenüber des Essplatzes führt eine helle Terrazzotreppe in die obere Etage.

Das Obergeschoss bietet Platz für 2 geräumige Zimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche mit Glaskabine, Waschbecken und WC. Sowohl das Kinderzimmer als auch das Schlafzimmer wirken hell und freundlich, haben ein Doppelfenster und sind mit Laminatboden verlegt.



- Ruhige Ortsrandlage
- Überdachte Terrasse
- 2 Außenstellplätze
- Kurzfristig beziehbar

# Immobilien-Exposé

## Doppelhaushälfte Wasenweiler

### Objektbeschreibung

**Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut.** So entstanden 2 zusätzliche Zimmer. Das Wohnstudio Richtung Terrasse hat eine Dachgaube und das gegenüber liegende Zimmer mit Dachfenster wird derzeit als Arbeitsplatz genutzt. Ein zweites Bad mit Dusche, Waschbecken und WC ist die perfekte Ergänzung und wird von Familienmitgliedern oder auch Gästen gerne genutzt.

**Das ganze Haus ist unterkellert.** Das Kellergeschoss ist über das Treppenhaus begehbar. Neben 2 Kellerräumen gibt es einen Heizungsraum mit einer Gaszentralheizung und eine Entkalkungsanlage.

**Die Terrasse hinter dem Haus** wurde bis an die Grundstücksgrenze vergrößert. Unter der kleinen Holzpergola mit Plexiglasüberdachung kann man geschützt auf der Terrasse sitzen.

**Seitlich am Haus verläuft ein schmaler Gartenbereich** mit Rasen, an dessen Ende sich ein Schopf befindet. Er dient als überdachter Abstellplatz für Fahrräder, Mülltonne und Gartengeräte. Über ein großes Holztor gelangt man nach draußen zur Vorderseite des Hauses.

**Parkmöglichkeiten für Ihre Autos** finden Sie auf den beiden Abstellplätzen direkt vor dem Haus und vor dem Schopf.

**Das gepflegte Einfamilienhaus** wird in Kürze beziehbar und freut sich auf neue Bewohner.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.



- Helle Räume
- 5 Zimmer
- 2 Tageslichtbäder
- Geräumige Einbauküche

# Immobilien-Exposé

## Doppelhaushälfte Wasenweiler

### Lage

Die Gemeinde Ihringen liegt am Südhang des Kaiserstuhls ca. 19 km westlich von Freiburg im Breisgau. Ihringen besteht aus den beiden Ortsteilen Ihringen und Wasenweiler und zählt insgesamt ca. 6.150 Einwohner. Durch die hohe Anzahl an Sonnenstunden gilt Ihringen als der wärmste Ort Deutschlands und ist bekannt für seinen Weinanbau. In der Gemeinde gibt es 3 Kindergärten, 2 Grundschulen mit Kernzeit- und Nachmittagsbetreuung, 1 Gemeinschaftsschule sowie eine Förderschule. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im örtlichen Supermarkt, Getränkemarkt und Hofladen oder in den Nachbargemeinden. Auch die historische Stadt Breisach am Rhein mit seinen hübschen Altstadtgassen ist nur 6 km entfernt. Von der nahe gelegenen S-Bahn-Haltestelle bringt Sie die Breisacher Bahn im Halbstundentakt in wenigen Minuten dorthin. In Ihringen finden Sie Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie das örtliche Freibad sowie Wander- Walking- und Radwege in der Umgebung. Entdecken Sie die artenreiche Tier- und Pflanzenwelt des Kaiserstuhls und genießen Sie die wunderbaren Aussichtspunkte.

### Ausstattung

Hauseingangstür: Naturholz; Holzisolierfenster mit Doppelverglasung, Fensterelement im Wohnzimmer Kunststoff; 1 Dachgaube; Bodenbelag: Küche, Eingangsdiele, WC und Bäder mit Fliesenbelag, alle Zimmer und Diele OG und DG Laminat, Treppenhaus mit Terrazzofliesen; Bäder mit Dusche und Glasduschkabine, teilweise Badewanne; Gaszentralheizung; Entkalkungsanlage (Keller); Einbauküche; Kaminofen; Terrassenfliesen; Holzpergola mit Plexiglasüberdachung; 2 Außenstellplätze; Schopfanbau mit Holztor und Überdachung

### Anbindung



**15 Min.**



**3 Min.**



**54 Min.**

# Impressionen Außenansicht



– Vorderseite mit  
Hauseingang  
– Rückansicht  
mit Terrasse,  
Pergola und  
Garten



# Impressionen Erdgeschoss



- Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Kaminofen im Wohnbereich
- Separate helle Einbauküche



# Impressionen Schlafräume mit Bad und WC



- Schlafzimmer und Kinderzimmer im Obergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbad im Obergeschoss mit Wanne und Dusche



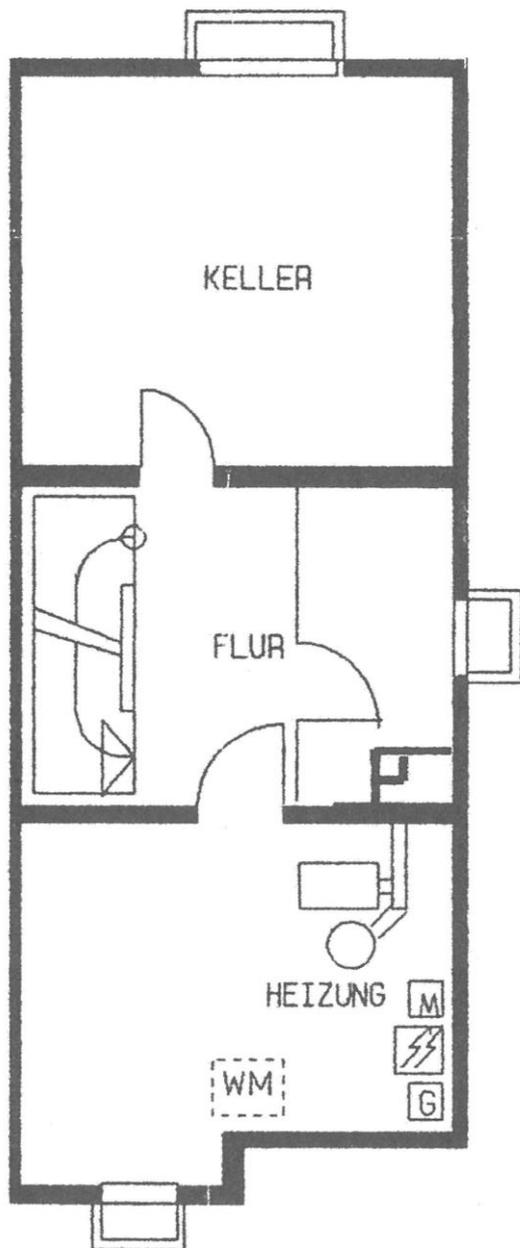
# Impressionen Dachgeschoss



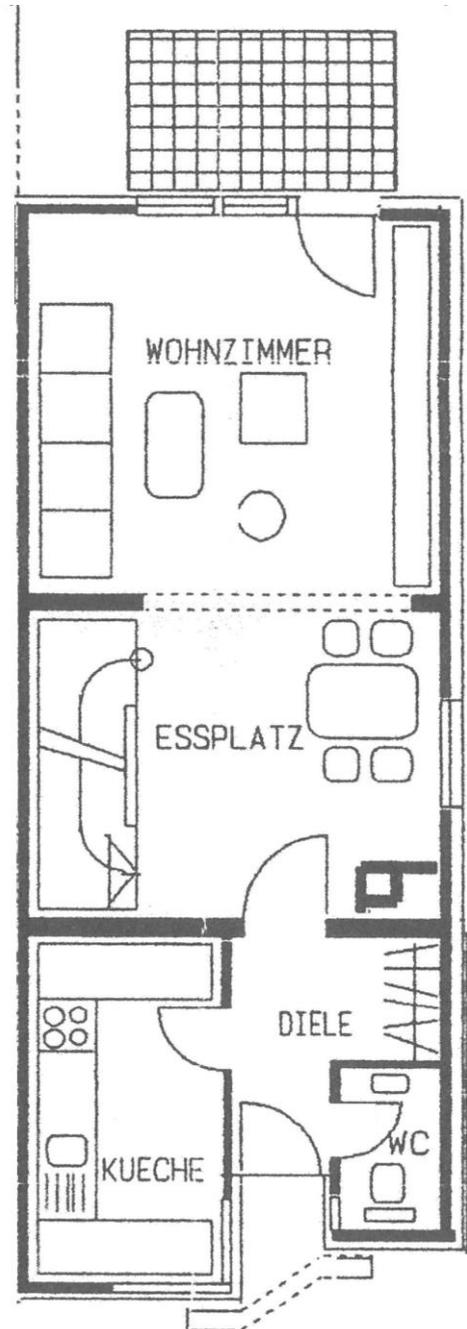
- Wohnstudio im Dachgeschoss
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Arbeitsplatz im Dachgeschoss



# Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss

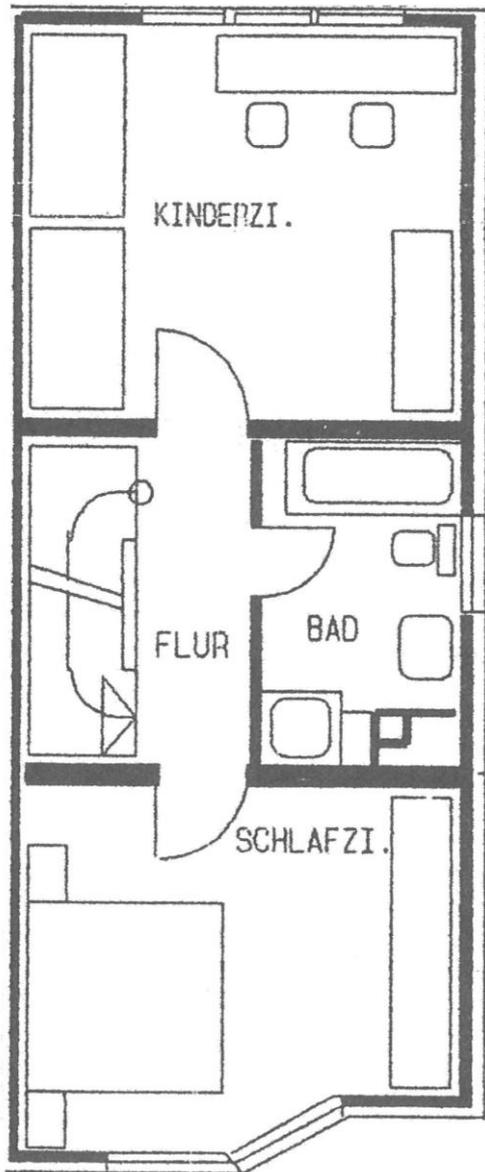


**Kellergeschoss**

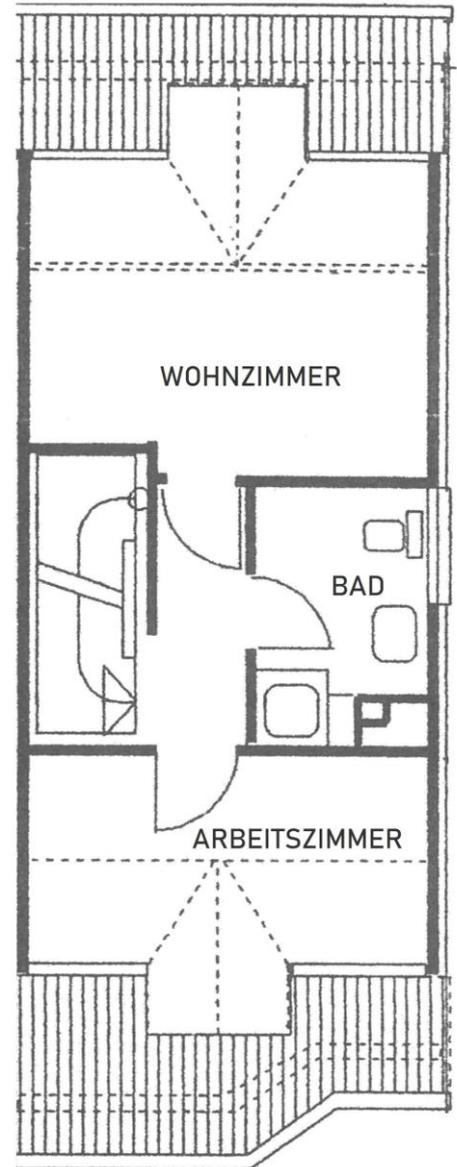


**Erdgeschoss**

# Grundriss Obergeschoss und Dachgeschoss



**Obergeschoss**



**Dachgeschoss**

# Immobilien-Exposé

## Doppelhaushälfte Wasenweiler

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

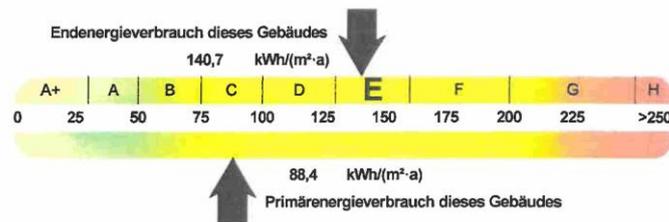
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2015-000399141

3

#### Energieverbrauch



#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

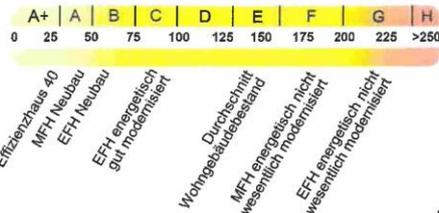
140,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
12.03.2011	31.03.2012	Erdgas E	1,10	8514	—	8514	1,19
01.04.2012	08.03.2013	Erdgas E	1,10	8250	—	8250	1,20
09.03.2013	20.03.2014	Erdgas E	1,10	8647	—	8647	1,14
12.03.2011	31.03.2012	Stückholz	0,20	9304	—	9304	1,19
01.04.2012	31.03.2013	Stückholz	0,20	9304	—	9304	1,12
01.04.2013	20.03.2014	Stückholz	0,20	9304	—	9304	1,23

Für die Berechnung des Energieverbrauchskennwerts berücksichtigte Zeitperiode: 12.03.2011 - 20.03.2014

#### Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch 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 ( $A_{n0}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Immobilien-Exposé

## Doppelhaushälfte Wasenweiler



### 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 2 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und Verkäufer 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. Schadensersatz 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 Wasenweiler



## 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

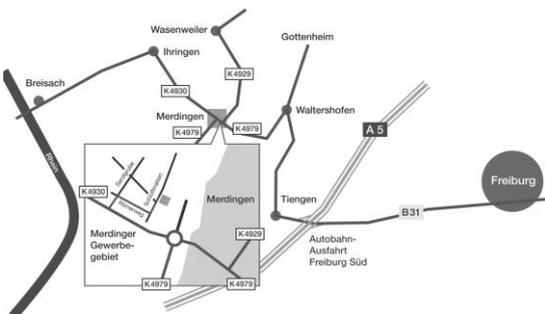


WIR FREUEN  
UNS AUF SIE!

Markus Schächtele  
Vorstand



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)