

RUST 4 ZIMMER-WOHNUNG



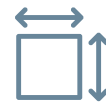
**Kaufpreis
auf Anfrage**



Schlafzimmer: 3



Badezimmer: 1
zzgl. separates WC



ca. 107 m² Fläche

EXPOSÉ

Armin M. Spittler
07668 99510 51
immo@suedcuranz.de

RUST 4 ZIMMER-WOHNUNG



AUF EINEN BLICK

ECKDATEN

ca.107 m² Wohnfläche
4 Zimmer
1. OG
Baujahr 1993
Bezug kurzfristig möglich

AUSSTATTUNG

Vinylboden
Fliesenboden
Klimaanlage/Wohnbereich
Garage & Stellplatz
großer Balkon
Keller
sehr gepflegt

KOSTEN

Kaufpreis auf Anfrage

zum Objekt gehört:

- 1 Garage
- 1 Stellplatz
- hochwertige Einbauküche

*zzgl. 2,74 % Maklercourtage
inkl. gesetzl. MwSt.

IM DETAIL

IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Diese schöne Wohnung mit überdachtem Südbalkon ist ideal für Familien oder Paare, die mehr Platz wünschen.

Der zentrale Flur führt zu allen Räumen, und die pflegeleichten Bodenplatten sind ein Plus. Die modernisierte Küche verfügt über einen Tresen und einen modernen Dampfkochofen.

Das helle Tageslichtbad bietet zwei Waschbecken, eine Dusche, eine Badewanne und ein separates WC. Das großzügige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und führt zum schönen Südbalkon mit Blick ins Grüne.

Das Schlafzimmer hat einen hellen Vinylboden und große Fenster für eine ruhige Atmosphäre. Zwei zusätzliche Räume können flexibel genutzt werden.

Die Nebenkosten sind niedrig, mit einem Hausgeld von 303€ pro Monat, zusätzlich 117€ Erhaltungsrücklagen. Durch die neue Solaranlage auf dem Dach ist die Aussicht auf niedrige Nebenkosten sehr gut.

Es besteht eventuell die Option, die Wohnung auch als Ferienwohnung zu nutzen.



Gute Raumaufteilung

Schick saniert

IM DETAIL

AUSSTATTUNG

Im Schlafzimmer ist ein Vinylboden in Holzoptik verlegt, das für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Der Kontrast zu den Fliesen in der Küche, im Bad und im Wohnzimmer schafft ein harmonisches Gesamtbild. Die übrigen Räume sind mit Laminat ausgelegt.

Die Küche ist sehr gemütlich möbliert und mit einem Dampfgarer ausgestattet.

Das Wohn- und Esszimmer ist sehr geräumig und hell und verfügt über einen Zugang zum großen, überdachten Südbalkon.

Eine Klimaanlage für den Wohnbereich ist zentral integriert, dies sorgt für ein besonderen Wohnkomfort.



Hell & gemütlich

Gute Raumaufteilung

Schick saniert

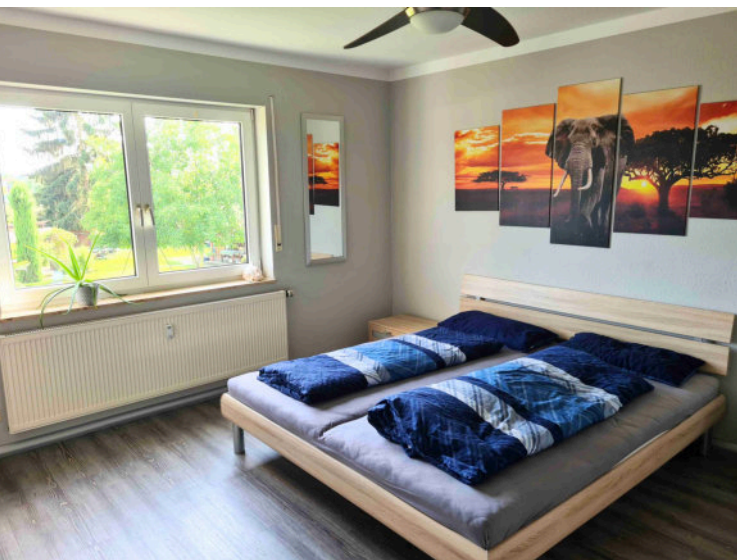
IM DETAIL

LAGE

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen von Rust. Rust ist international bekannt für den Europa-Park. Trotz der Nähe zum Freizeitpark genießen Sie hier die ruhige Wohnanlage ohne störenden Lärmeinfluss.

Die Lage ist ideal für Familien und Paare, die sowohl die ländliche Idylle als auch eine hervorragende Infrastruktur schätzen. Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den Alltag bereichern. Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Minuten erreichbar, weiterführende Schulen liegen im nahen Umkreis und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Rust ist umgeben von einer traumhaften Naturlandschaft mit zahlreichen Wander- und Radwegen entlang des Rheins und der benachbarten Seen. Der Taubergießen, ein wunderschönes Naturschutzgebiet, liegt nur einen Katzensprung entfernt.



5 MIN.



15 MIN.



10 MIN.



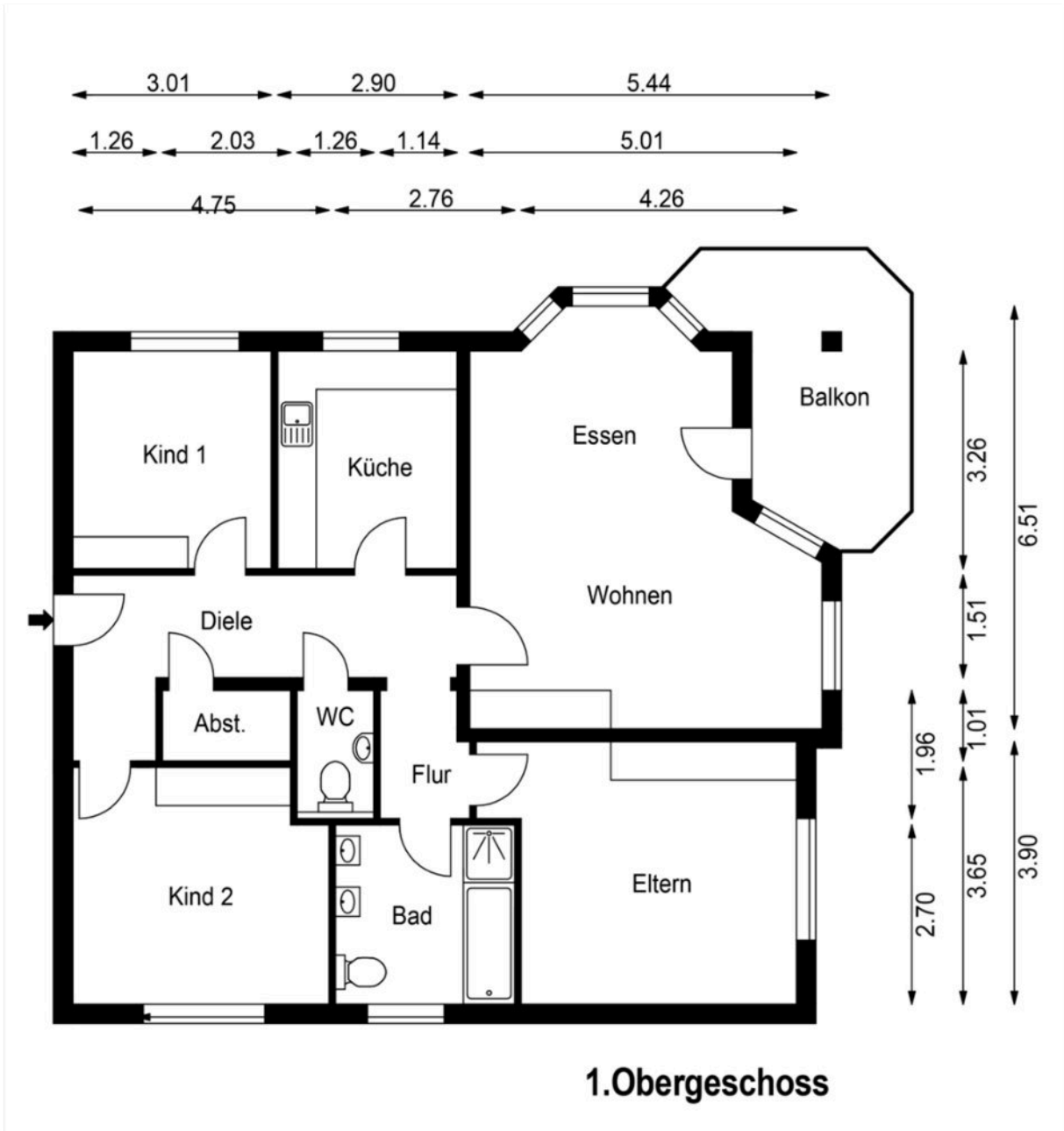
60 MIN.



GENIESSEN SIE DEN BESONDEREN BLICK INS GRÜNE



GRUNDRISS



ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

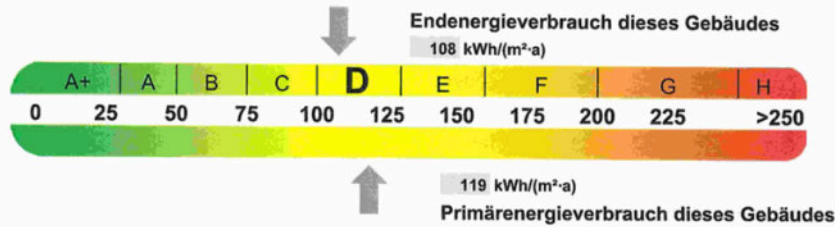
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2018-002016534
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



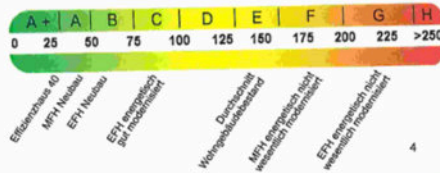
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

108 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						
01.01.2015	31.12.2015	Heizöl EL	1,1	59000	17138	41862	1,22
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl EL	1,1	79060	15190	63870	1,18
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl EL	1,1	63090	13072	50018	1,18

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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 2,74 % 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 Maklercourtage von 2,74 % 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.

IMMOBILIENVERKAUF

UNSERE 6 SCHRITTE ZUM VERKAUF VON IMMOBILIEN:



**WIR FREUEN
UNS AUF SIE!**



Armin Spittler



Suzanne Flock

**IHR
IMMOBILIENTEAM**

076689951051

immo@suedcuranz.de



Corinna Wiesler

Wir sind Ihr Partner aus der Region Südbaden.
Mit unserem Team aus mehr als 25 Experten, beraten wir unsere Kunden
seit mehr als 40 Jahren rund um Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Geldanlage. Mehr Immobilien finden Sie unter:
www.suedcuranz.de/immobilien_kaufen



www.suedcuranz.de

