



# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

## EXPOSÉ IMMOBILIE in Rust



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)

# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon und hochwertiger Küche



## Eckdaten

Zimmer:	4
Wohnfläche m <sup>2</sup> ca.:	107
Étage:	1. OG
Bezug:	nach Vereinbarung
Zustand:	sehr gepflegt
Heizungsart:	Heizöl EL sowie Solarthermie (2024) & Warmwasserspeicher (2023)
Baujahr / modernisiert:	1993
Endenergiebedarf: kWh/(m <sup>2</sup> *a)	108 (ohne Solarthermie)

Kaufpreis 485,000,- €

Inkl. Garage und Stellplatz davor sowie eigener Keller

Inkl. hochwertige Einbauküche

Inkl. Balkonkraftwerk und Klimaanlage (Wohnbereich)

zzgl. 2,79% Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

## Ansprechpartner

Armin M. Spittler

Tel.:  
07668 99510 – 40

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

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

**Wir freuen uns auf Sie!**

# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon und hochwertiger Küche

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, moderne Wohnung mit überdachtem Balkon auf der Südseite ist perfekt für Familien oder Paare, die mehr Platz zum Leben und Wohnen möchten. Diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen, und ist genau die richtige Wahl für Sie.

Der zentrale Flur führt Sie in alle Räume und die schönen Bodenplatten machen ihn zudem pflegeleicht. Die Küche wurde erst vor kurzem mit viel Liebe zum Detail umgestaltet und modernisiert. Seitdem gehört ein Tresen für die schnelle Tasse Kaffee oder Tee sowie ein Konvektomat, ein moderner Dampfkochofen, zur Küche.

Das helle, freundliche Tageslichtbad verfügt über zwei Waschbecken sowie Dusche und Badewanne – perfekt, um sich morgens in aller Ruhe fertigzumachen. Ein separates WC ist ein Muss für jede Wohnung, damit Sie sich immer wohlfühlen.

Das wunderschöne, großzügige Wohnzimmer mit seinem einladenden Fliesenboden ist lichtdurchflutet und bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der Zugang zum schönen, großen, überdachten Südbalkon mit traumhaftem Blick ins Grüne ist ein weiteres Highlight, das das Zimmer zusätzlich aufwertet.

Das Schlafzimmer ist gut aufgeteilt und hat einen hellen Vinylboden in Holzoptik. Das große Fenster mit Blick ins Grüne sorgt für eine ruhige Atmosphäre. Die beiden zusätzlichen Räume können ganz nach Ihren Wünschen als Kinder-, Arbeits- oder Kreativräume genutzt werden. Diese Räume sind mit Laminat ausgestattet.

Die Nebenkosten sind überschaubar und das Hausgeld liegt bei nur 400 € im Monat. Die neu installierte Solaranlage wird dafür sorgen, dass die Nebenkosten deutlich sinken.



- Flexible Raumaufteilung
- Schick saniert
- Hell und gemütlich

# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon und hochwertiger Küche

## Lage

Die Gemeinde Rust liegt im Ortenaukreis unweit des Freizeitparks und der französischen Grenze. Rust hat etwas mehr als 5.000 Einwohner und hat ein, für die Region Oberrhein typisches subtropisches Klima.

Rust bietet eine hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Die Gemeinde ist familienfreundlich und bietet ein sicheres und ruhiges Wohnumfeld. Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden.. Die Autobahn A5 ist in der Nähe, und es gibt regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte wie Freiburg und Straßburg.

Wirtschaftliche Chancen: Der Tourismus, insbesondere durch den Europa-Park, bietet zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten in der Region. Daneben gibt es viele kleine und mittelständische Unternehmen, die in verschiedenen Branchen tätig sind.

## Ausstattung

Im Schlafzimmer ist ein Vinylboden in Holzoptik verlegt. In der Küche, im Bad und im Wohnzimmer ist der Boden gefliest. Die anderen 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. Dort ist eine Klimaanlage für den Wohnbereich sowie ein Balkonkraftwerk dezent integriert, die für zusätzlichen Komfort sorgen..

## Anbindung



10 Min.



15 Min.



5 Min.

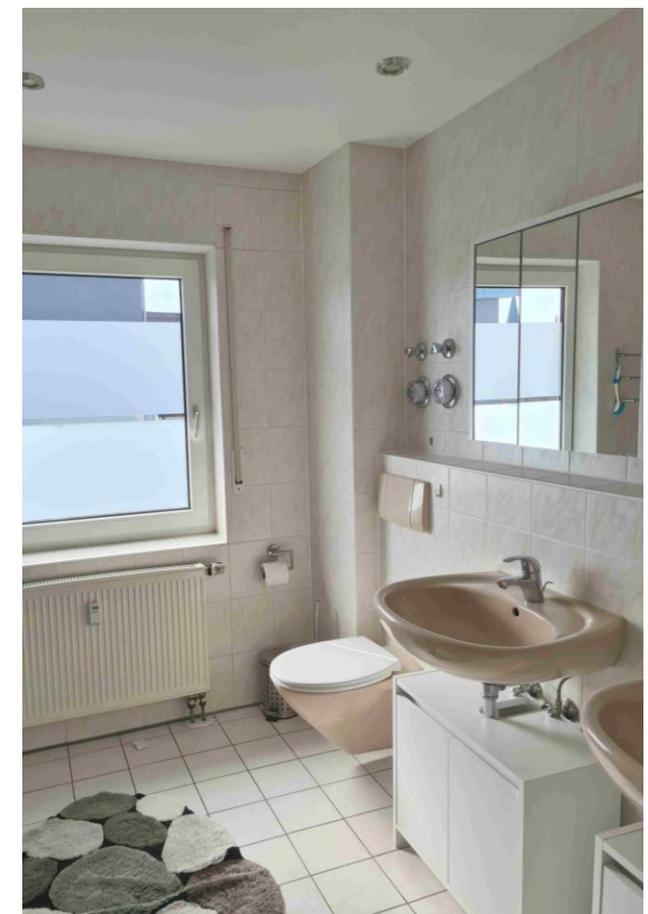


60 Min.

# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon und hochwertiger Küche



- Große moderne Einbauküche
- Helles Tageslichtbad
- Dusche und Badewanne
- Waschtisch mit Unterschrank



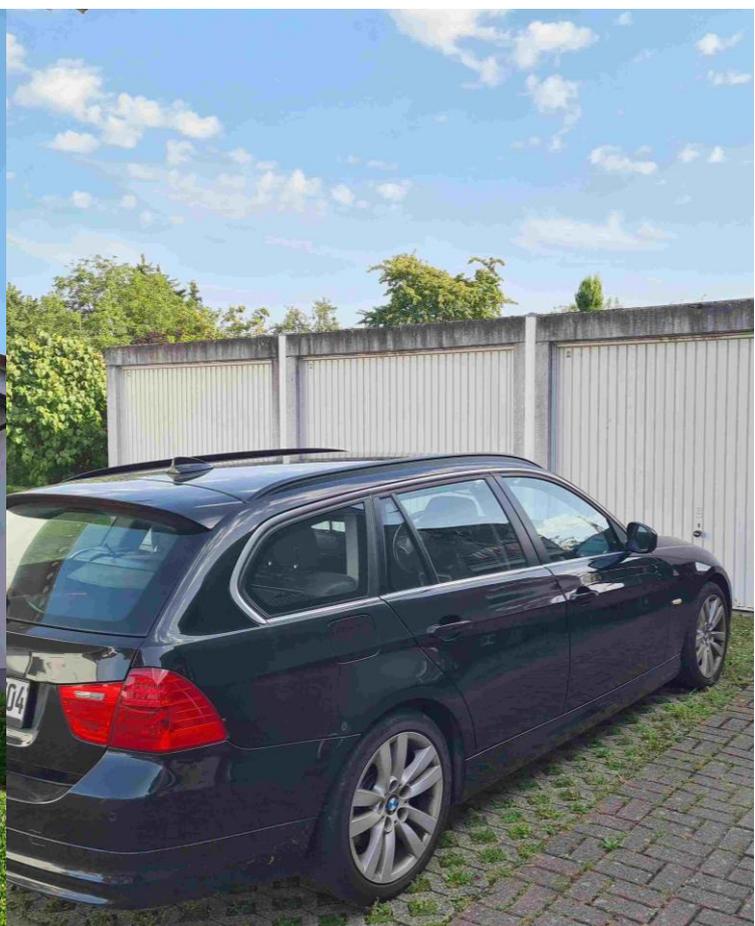
# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon und schönem Wohnambiente



# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon und schönem Wohnambiente



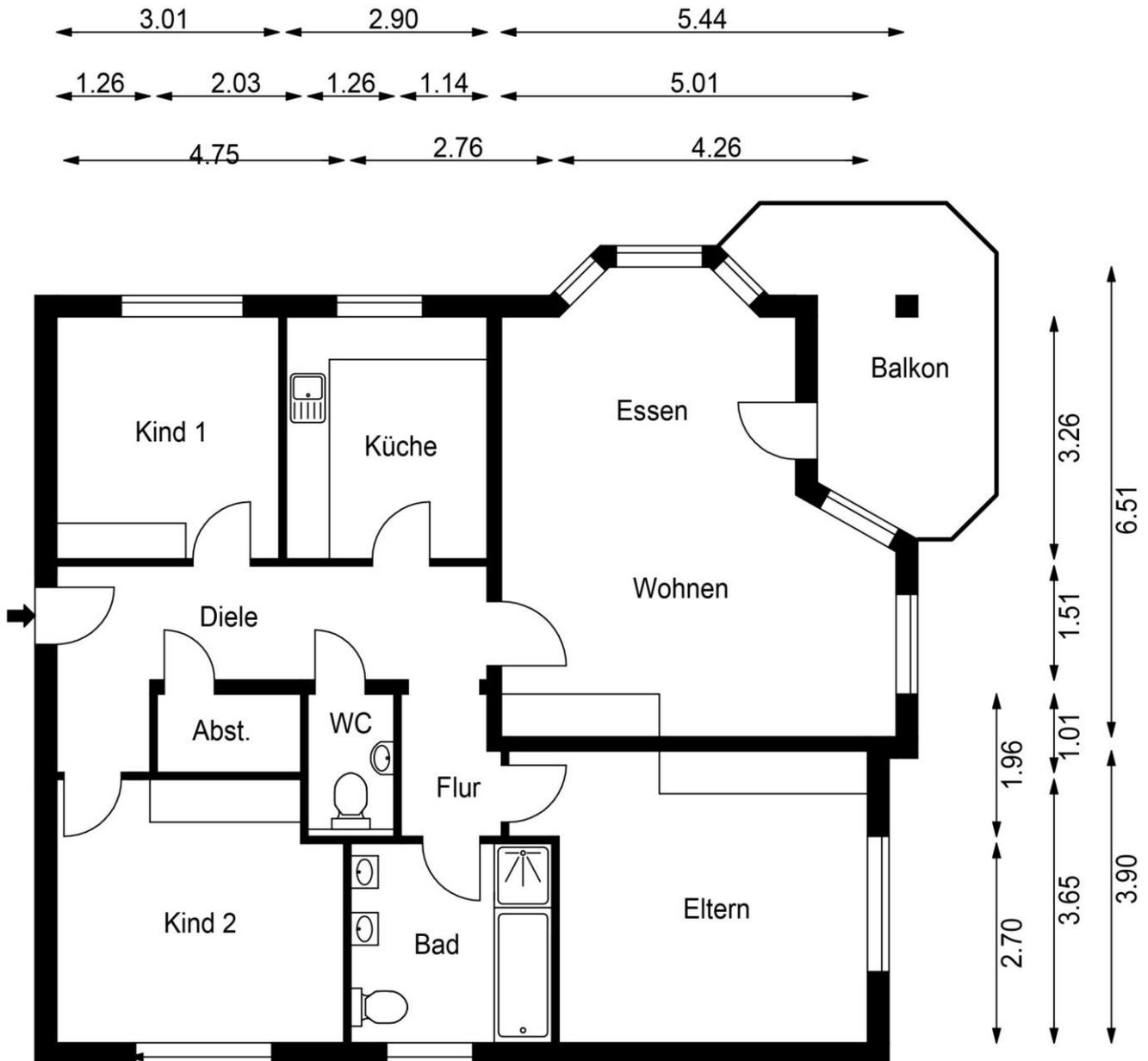
# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon, Stellplatz und Balkonkraftwerk



# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon und schönem Wohnambiente



# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon und schönem Wohnambiente



**1.Obergeschoss**

**Grundriss**

# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon und schönem Wohnambiente

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

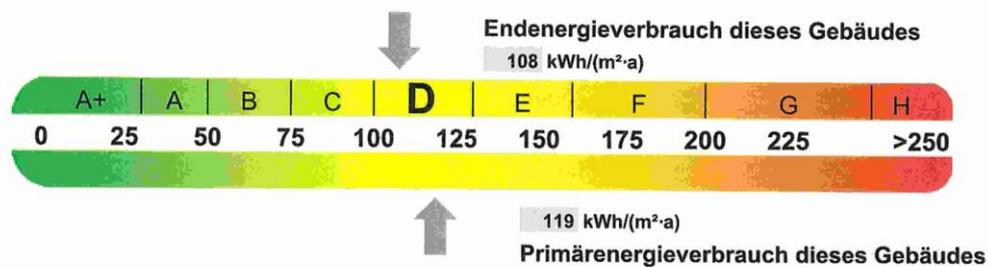
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-002016534

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Energieverbrauch



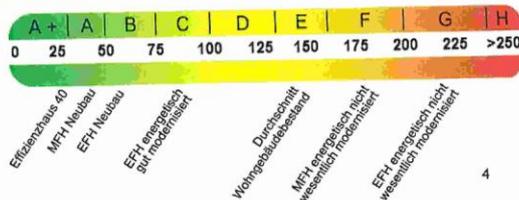
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

108 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	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 ( $A_{N}$ ) 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  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon und schönem Wohnambiente



## 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 **2,79 %** 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](http://www.suedcuranz.de)

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Schadensersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von **2,79 %** 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.

# 4-Zimmer Wohnung in Rust mit großem Balkon und schönem Wohnambiente



## 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](mailto: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.

# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

IN 6 SCHRITTEN ERFOLGREICH  
IMMOBILIEN VERKAUFEN.

1



Immobilie  
sichten

2



Wertermittlung

3



Aufbereitung der  
Dokumente

4



Immobilie  
online stellen

5



Besichtigungen

6



Verkauf & Notar

Ihr Südcuranz-Team

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

# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

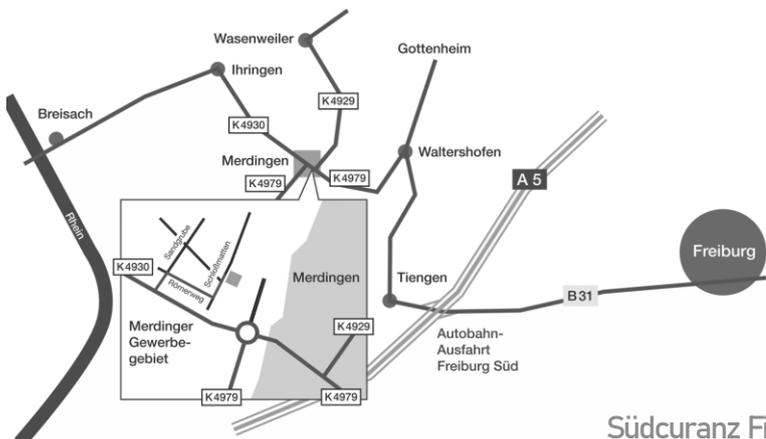


WIR FREUEN  
UNS AUF SIE!

Armin M. Spittler  
Vorstand



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



Südcuranz Finanz AG  
Schloßmatten 5  
79291 Merdingen

Tel.: 07668 99510-40  
Fax: 07668 99510-10  
E-Mail: [immo@suedcuranz.de](mailto:immo@suedcuranz.de)

