



# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

## EXPOSÉ IMMOBILIE STAUFEN



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)

# Staufen: gestaltbare und geräumige Wohnung mit ausgebautem Hobbyraum und Einzelgarage



## Eckdaten

Zimmer:	5
Wohn-/Nutzfläche gesamt m <sup>2</sup> ca.:	148
Etage:	1. Obergeschoss u. Kellergeschoss
Bezug:	Sofort frei
Zustand:	Modernisierungsmaßnahmen (Bodenbeläge und Malerarbeiten)
Heizungsart:	Ölzentralheizung
Baujahr / modernisiert:	1975
Endenergiebedarf: (m <sup>2</sup> a)	104,0
<b>Kaufpreis €</b>	<b>499.000,-</b>

inklusive ausgebauter, moderner Hobbyraum  
inklusive einer hochwertigen Einbauküche  
inklusive 1 Einzelgarage

im Wert von ca. 55.000,-- €  
im Wert von ca. 10.000,-- €  
Im Wert von ca. 20.000,-- €

zzgl. 2,975 % Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

## Ansprechpartner

Suzanne Flock  
Armin M. Spittler

Tel.:  
07668 99510 – 40

E-Mail:  
immo@suedcuranz.de

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

**Wir freuen uns auf Sie!**

# Staufen: gestaltbare und geräumige Wohnung mit ausgebautem Hobbyraum und Einzelgarage

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Der Eingang zum Haus ist fast ebenerdig. Über das Treppenhaus oder den Aufzug gelangen Sie in das Obergeschoss. Die helle und gut geschnittene 4-Zimmerwohnung überzeugt auf Anhieb mit ihren ca. 117 m<sup>2</sup> und einer klaren Aufteilung in Wohn- und Schlafbereich. Vom Eingangsflur aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur großen Loggia, die nach Südwest ausgerichtet ist. Die Küche mit schickem Granitboden und Einbaugeräten der Marke Miele befindet sich gleich nebenan und ist im Kaufpreis enthalten!

Ein zweiter Flur führt in den hinteren Teil der Wohnung. Hier befinden sich ein großes Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Bad. Eine weitere kleine Loggia mit bodentiefem Fenster und Glastür am Ende des Flurs bringt viel Licht und neue Perspektiven in die Wohnung.

Das innenliegende Bad ist mit einer Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet. Ein separates Gästebad gleich neben dem Wohnungseingang macht die Wohnung komplett.

Von der Wohnung aus haben Sie einen atemberaubenden Blick auf die historische Burgruine der Stadt Staufen.



- Nähe zur Stadt und Natur
- Gute Verkehrsanbindung
- 2 Loggien
- Einzelgarage

# Staufen: gestaltbare und geräumige Wohnung mit ausgebautem Hobbyraum und Einzelgarage

## Objektbeschreibung

Der großzügige Hobbyraum im Kellergeschoss mit ca. 31 m<sup>2</sup> ist eine Besonderheit und gehört ebenfalls zur Wohnung. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Der Ausbau mit einer kleinen Küchenzeile (Pantryküche) und eines Duschbades mit WC erfolgte bereits vor längerer Zeit. Der Hobbyraum ist zwar nicht als Wohnfläche definiert, kann aber vom Eigentümer als aufgewerteter Hobbyraum genutzt werden.

Zur Wohnung gehören auch ein Kellerraum und eine Einzelgarage am Haus. Im Haus gibt es einen gemeinschaftlichen Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss. Vor dem Haus gibt es zahlreiche Fahrradabstellplätze. Parkmöglichkeiten bieten wir Ihnen in der Einzelgarage oder auf einem der Stellplätze vor dem Haus.

Das monatliche Wohngeld für die Wohnung im ersten Obergeschoss beträgt aktuell 340 Euro inklusive eines Rücklagenanteils von ca. 135 Euro. Das monatliche Wohngeld für die Einheit im UG beträgt aktuell 110 € inkl. ca. 33 € Rücklagenanteil. Die Wohnung ist bezugsfrei und ideal für Menschen, die eine gute Verkehrsanbindung ebenso schätzen wie die Nähe zur historischen Stadt Staufen mit ihrem Charme und der wunderschönen Umgebung. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort in Ihren eigenen vier Wänden.

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



- Separater Hobbyraum im Kellergeschoss mit eigenem Zugang
- sowie Pantryküche
- und eigenem Duschbad

# Staufen: gestaltbare und geräumige Wohnung mit ausgebautem Hobbyraum und Einzelgarage

## Lage

Die historische Stadt Staufen überzeugt mit ihrer landschaftlich reizvollen Lage am Fuße des Südschwarzwalds, umgeben von Weinbergen und mit schönem Blick zur alten Burgruine. Die Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind ausgezeichnet. Die Strecke nach Münstertal und Bad Krozingen wird von zwei Bahnhaltstellen verbunden. Vor Ort gibt es alles, was Sie brauchen: Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Grundschulen, die Werkrealschule und das Gymnasium. Das Kur- und Gesundheitszentrum Bad Krozingen ist gleich um die Ecke.

Das milde Klima, die schöne Lage und ein Einkaufsbummel durch die mittelalterliche Stadt mit ihren verwinkelten Gassen, Fachgeschäften, Sehenswürdigkeiten und vielen kulturellen Veranstaltungen machen die Stadt zu einem der beliebtesten Orte in der Region. In nur 12 Minuten sind Sie am Autobahnanschluss der A5 und in 45 Minuten am EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg. Der nächste Bahnhof ist nur 800 Meter entfernt und ebenso wie die Bushaltestelle fußläufig erreichbar.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Ölzentralheizung, eine Einbauküche, zwei Loggien und eine Markise. Der Parkettboden im Flur, Wohnzimmer und einem Zimmer muss renoviert werden. In zwei Zimmern wurde bereits modernisiert und ein Teppichboden verlegt. Die Küche verfügt über Granitboden, im Bad und WC finden Sie einen Fliesenbelag, eine Dusche und eine Wanne.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein großer Hobbyraum mit Duschbad und Pantryküche und ein Kellerraum, eine Einzelgarage, eine gemeinschaftliche Waschküche/ein Trockenraum sowie ein Aufzug.

Sie können die Wände selbstverständlich nach Ihren Wünschen gestalten, wie es sich für einen echten Einzug gehört.

## Anbindung



12 Min.



4 Min.



4 Min.



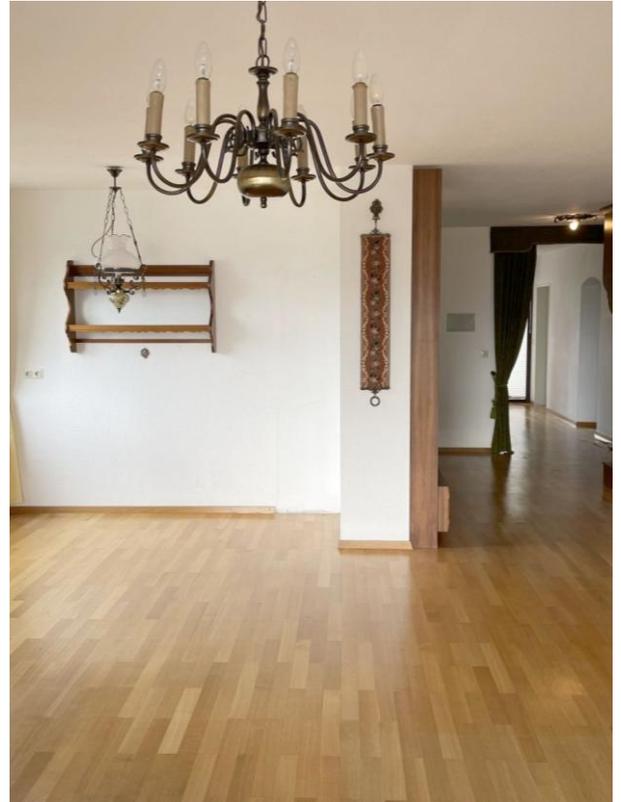
45 Min.

# Immobilien-Exposé

## Große und kleine Loggia



- Große Südwest-Loggia mit Markise
- Zweite kleine Loggia zum Flur

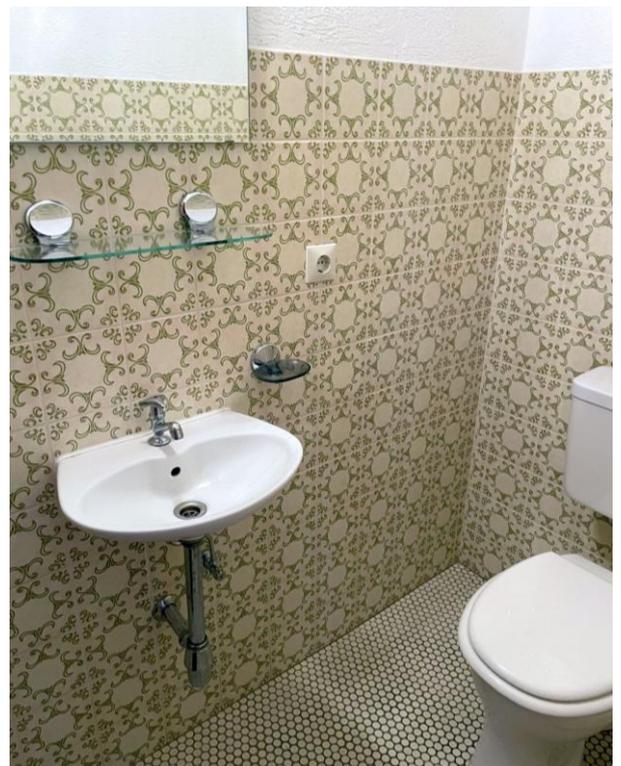


# Immobilien-Exposé

## Küche und Badezimmer



- Moderne Einbauküche mit Granitboden
- Bad mit Wanne und Dusche und Doppelwaschbecken

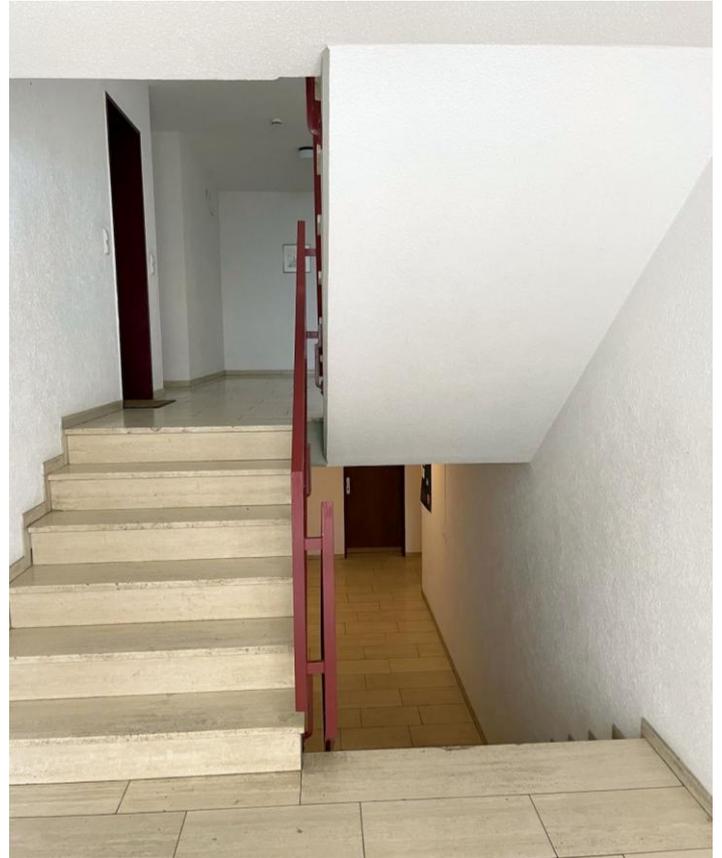


# Impressionen Kinderzimmer und Schlafzimmer



- Zimmer mit Parkettboden
- Weiteres Kinderzimmer
- Großes Schlafzimmer

# Impressionen Treppenhaus und Aufzug



- Heller Hauseingang mit Aufzug
- Treppenhaus
- Außenansicht Haus mit Garagen

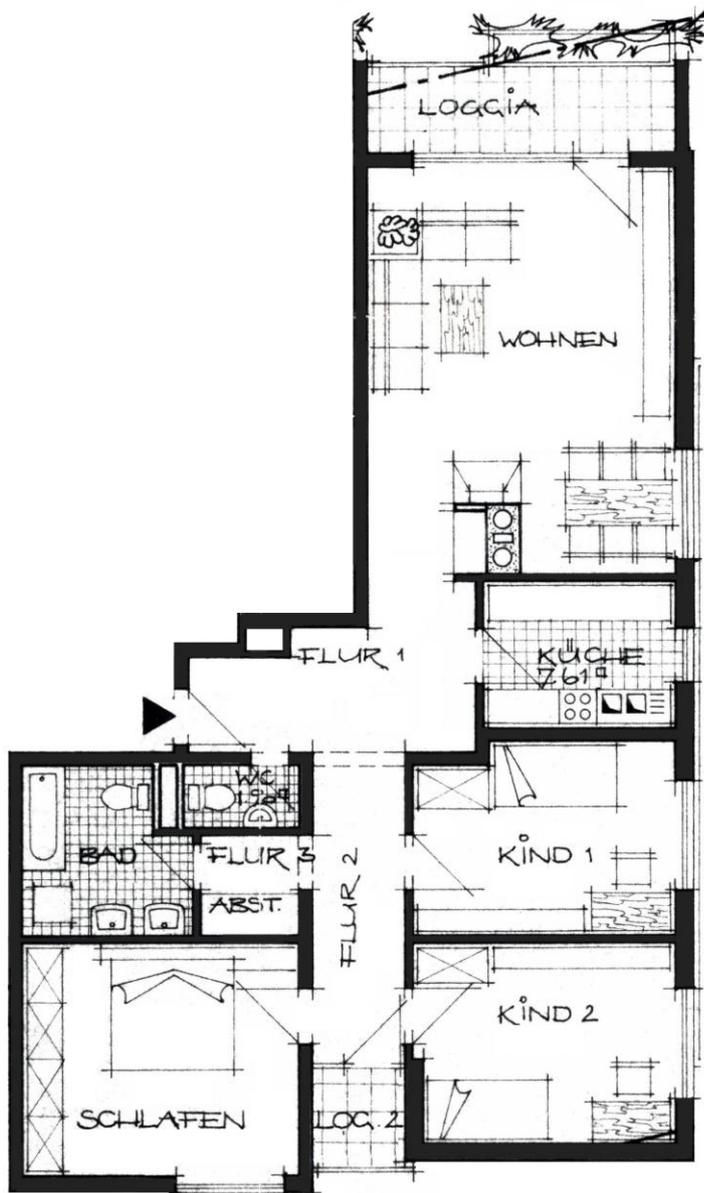
# Staufen: gestaltbare und geräumige Wohnung mit ausgebautem Hobbyraum und Einzelgarage



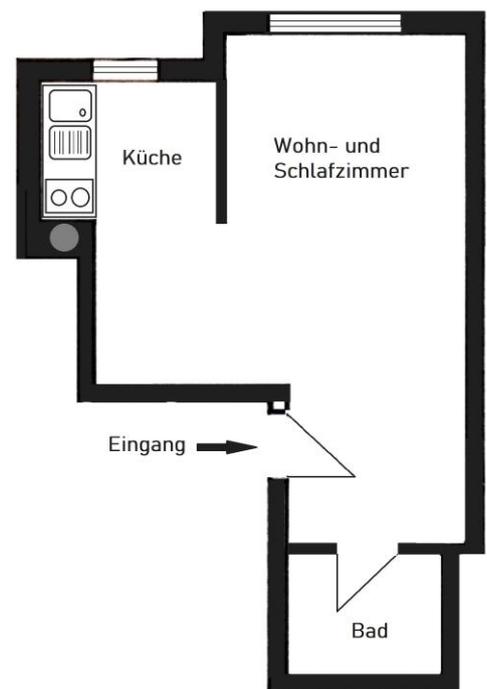
- Ausgebauter Hobbyraum im KG
- Pantryküche und Duschbad



# Grundrisse Wohnung Staufen



Wohnung 1. Obergeschoss



Hobbyraum Kellergeschoss

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

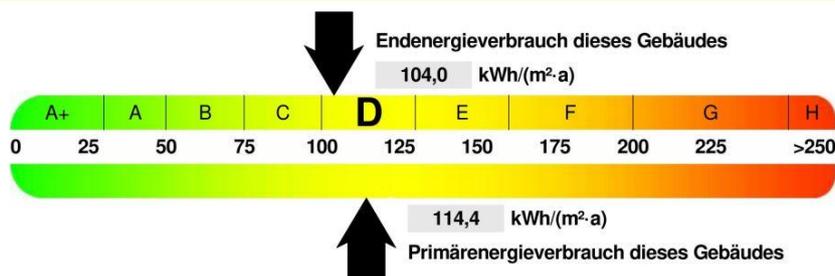
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2021-003645824

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

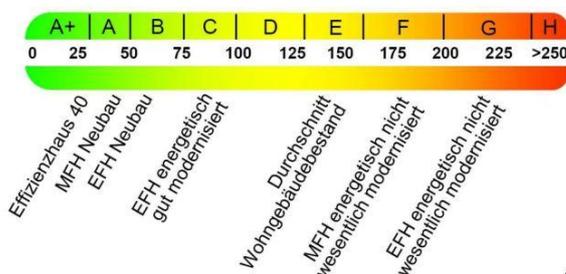
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

104,0 kWh/(m²·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						
01.01.2018	31.12.2020	Heizöl	1,10	438591	130552	308039	1,23

### 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.

4

### 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.

<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

**Staufen: gestaltbare und geräumige Wohnung  
mit ausgebautem Hobbyraum und Einzelgarage**



## **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 2,975 % 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. Schadenersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von 2,975 % 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.

# Staufen: gestaltbare und geräumige Wohnung mit ausgebautem Hobbyraum und Einzelgarage



## 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.



Ihr Südcuranz-Team

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

# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

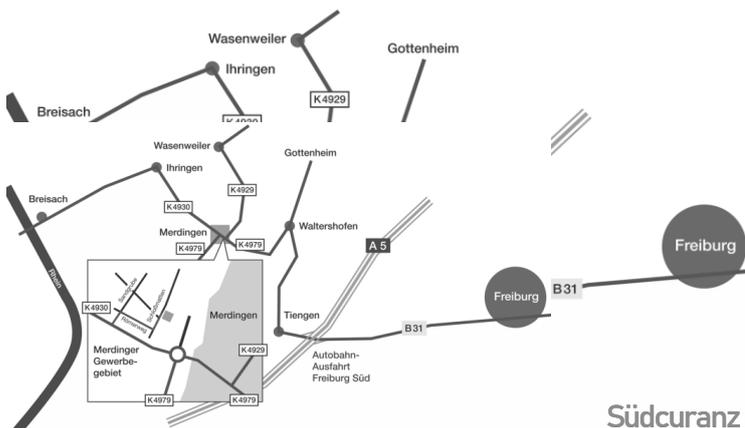


WIR FREUEN  
UNS AUF SIE!

Suzanne Flock  
Immobilienmaklerin



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)