

# Kaufangebot

## Idyllisch Wohnen in Kenzingen

### Großzügige Doppelhaushälfte



Hausansicht

Unser Angebot beruht auf Angaben des Verkäufers, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr

**Dr. Bühler**  
IMMOBILIEN GMBH



79108 Freiburg  
Okenstraße 31  
[www.druebuehler-immobilien.de](http://www.druebuehler-immobilien.de)

Tel 0761 553238  
Fax 0761 552250  
[info@druebuehler-immobilien.de](mailto:info@druebuehler-immobilien.de)

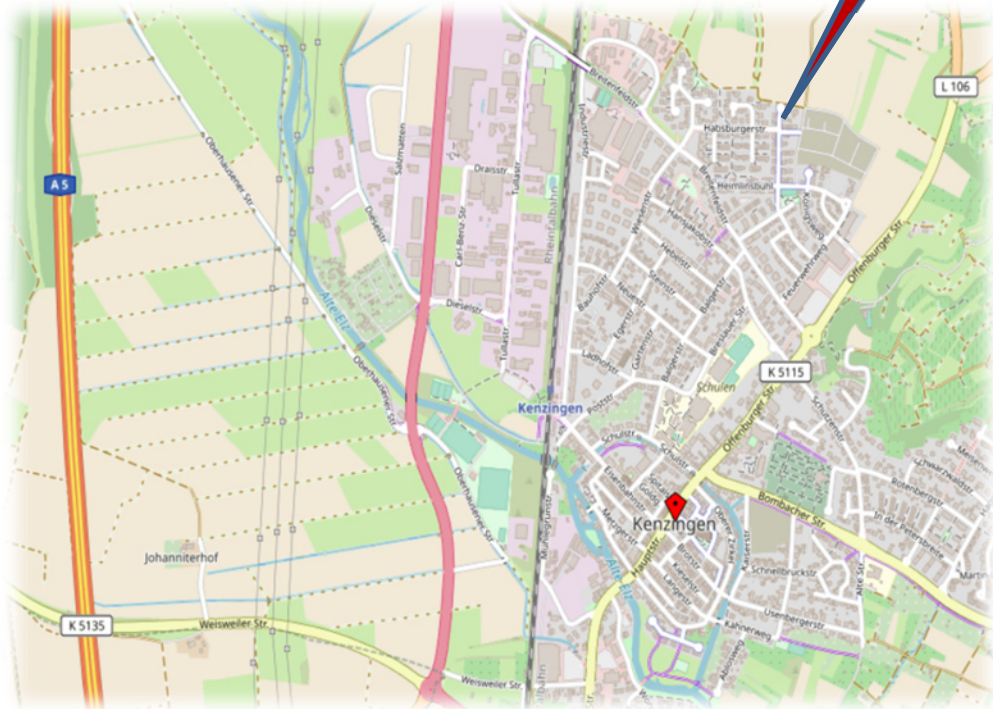
# OBJEKTBESCHREIBUNG:

Die Stadt Kenzingen liegt in der Oberrheinebene am Rand des Schwarzwalds, etwa 25 km nördlich von Freiburg im Breisgau. Die Stadt besticht durch Ihre mittelalterliche Stadtplanung. Historisch hat die Altstadt einiges zu bieten. Denkmalgeschützte Gebäude und eine jahrhundertealte Kulturlandschaft inmitten einer reizvollen Landschaft. Die Gemeinde Emmendingen sowie auch Freiburg sind in Kürze erreicht.

## Die Lage:

In **ruhiger Lage** von **Kenzingen**, abseits des Durchgangsverkehrs Im Neubaugebiet Breitenfeld IV, Allmend 26, befindet sich das zum Verkauf stehende **Haus**. **Die Bezugfertigkeit war im Juni 2024**. Die Wohn/Nutzfläche beträgt ca.135 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoß ist voll ausgebaut. Die Grundstücksgröße beträgt 208 m<sup>2</sup>.

## Stadtplan – Kenzingen

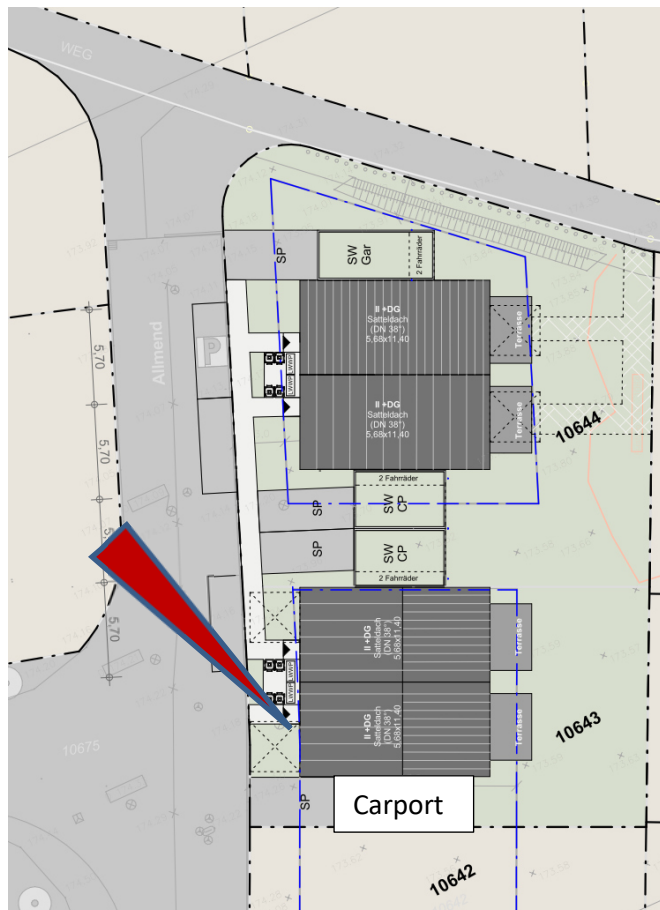


Kartengrundlage: © OPENSTREETMAP



Strassenansicht

Lageplan



# **Die Ausstattung:**

## **Moderne, gehobene Ausstattung:**

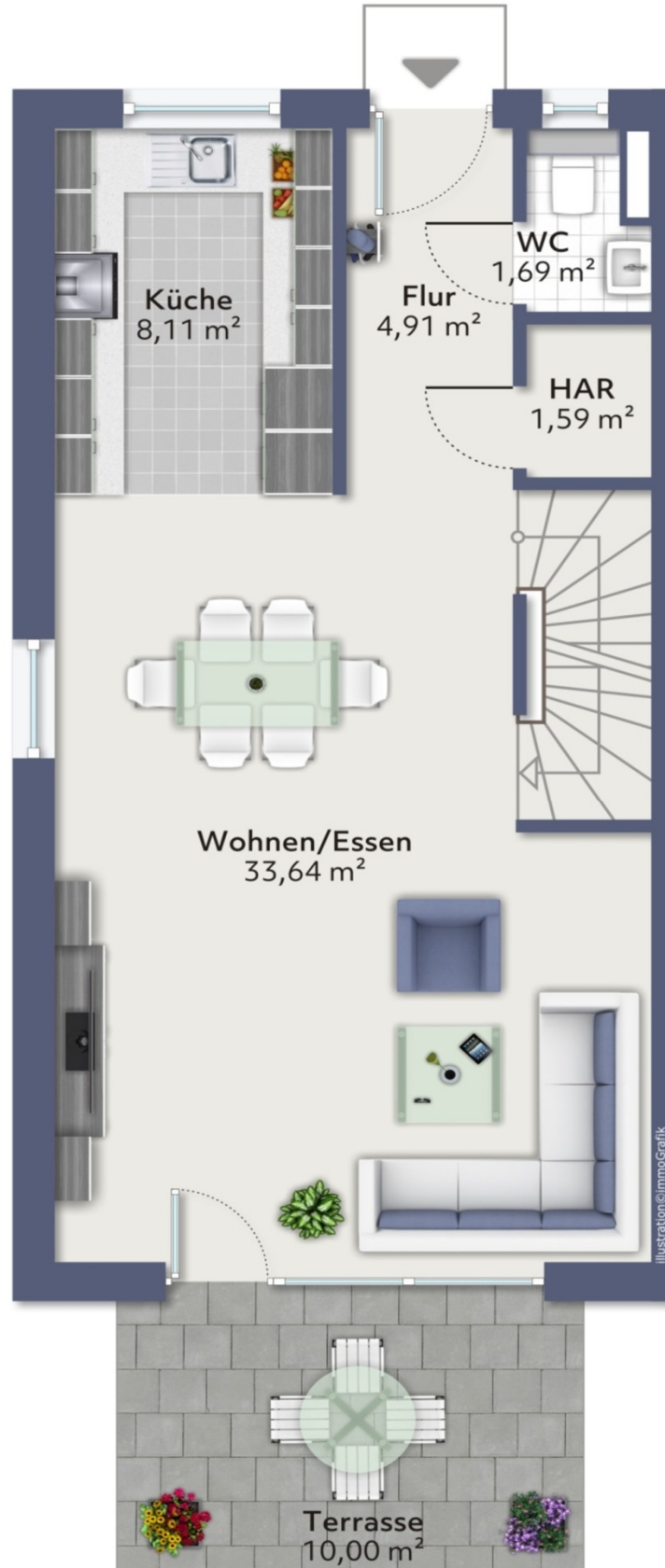
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Photovoltaikanlage auf dem Dach ( ca. 5 kWp)  
incl. Wechselrichter und Speicher
- hochwertiges Eicheparkett in allen Wohnräumen
- bodenebene Dusche im Elternbad
- elektrische Rollläden im Erdgeschoß
- großzügige Terrasse
- hochwertige Sanitärausstattung
- helle, hochwertige Fliesen
- großes Waschbecken im Bad ( ca. 80cm
- Handtuchwärmekörper im Bad
- LAN Verkabelung im ganzen Haus
- Carport mit Anschlußmöglichkeit für Wallbox, 1 Stellplatz
- Duschbad im DG
- Große Dachflächenfenster
- großzügige Steckdosenzahl
- Elektroanschluß für Markise
- Haussprechanlage
- Glasfaseranschluß

## **Energiestandard: A+**

*( siehe Energieausweis)*

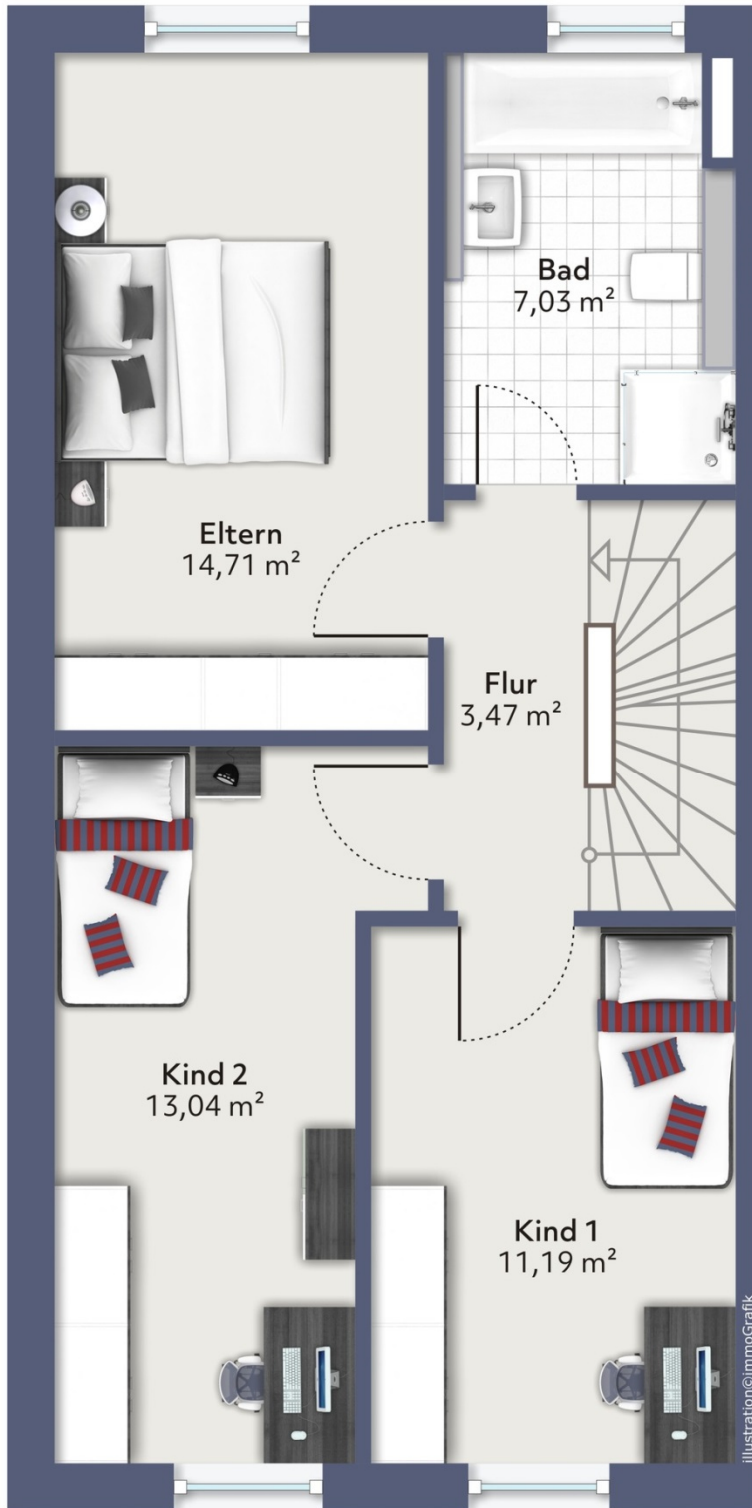
# GRUNDRISS\*

## Erdgeschoss:



Exposéplan, nicht maßstäblich

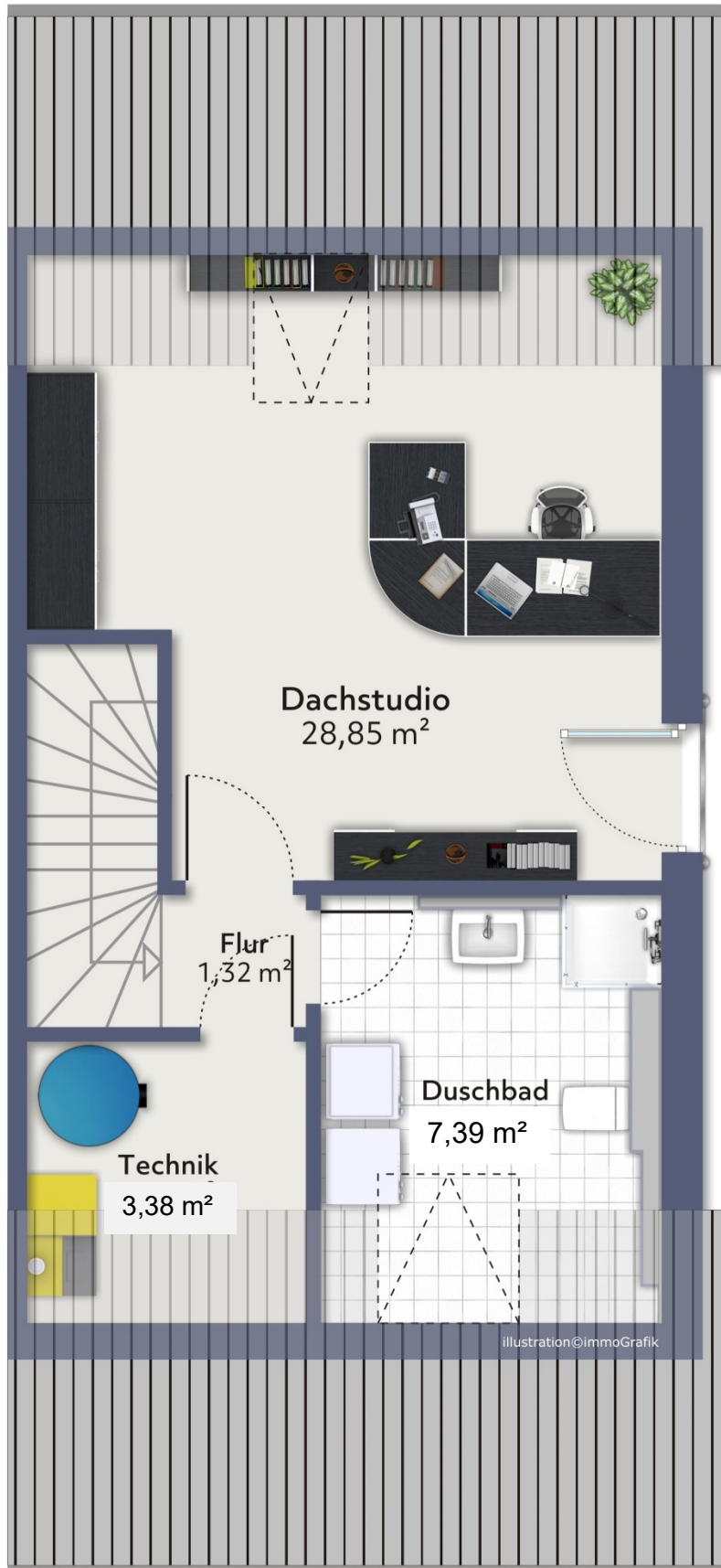
# Obergeschoss:



Exposéplan, nicht maßstäblich

illustration@immoGrafik

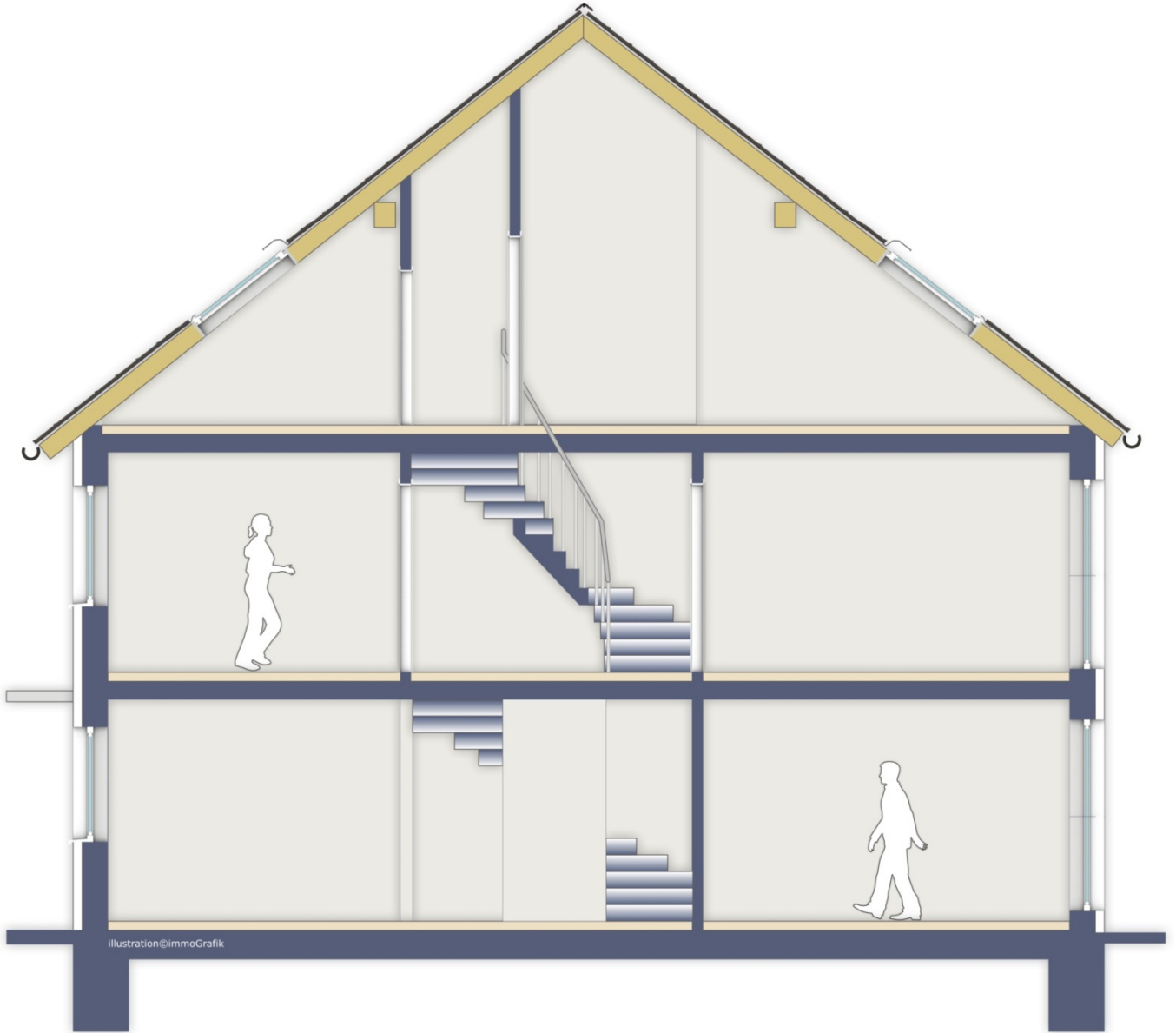
# Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

**\*Grundrisse nicht maßstabgerecht**

# Schnitt



illustration@immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich



## **Sanitärausstattung:**



**Washbecken ca.80 cm breit**

**Badewanne: Kaldewei 170/75**



**WC:**



**Bad Handtuchwärmekörper ( beispielhaft )**



## Wandfliesen



## Bodenfliesen



## Eiche-Parkett



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

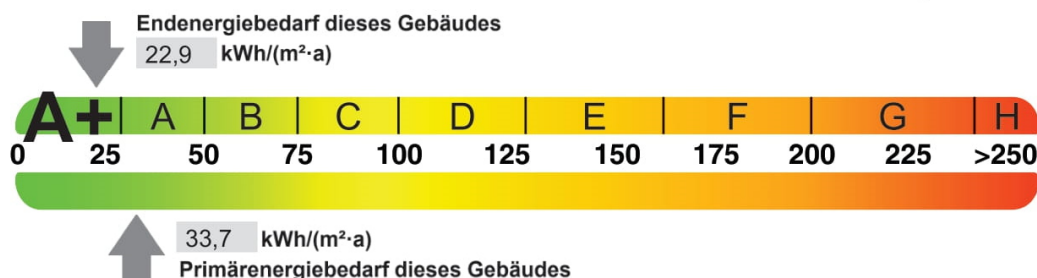
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005098863

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,48 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 33,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 49,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 0,29 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,39 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

22,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

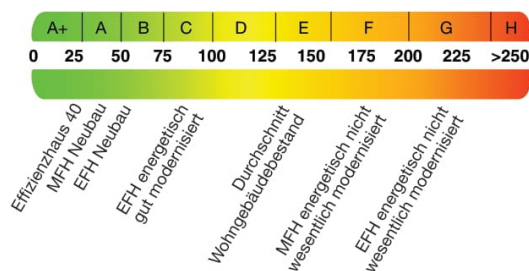
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	97 %	193 %
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# Der Kaufpreis

Haus	€ 575.000
<u>Carport und Stellplatz</u>	<u>€ 17.000</u>
<b>Kaufpreis gesamt</b>	<b>€ 592.000</b>