

# Saniertes Wohn- und Geschäftshaus in der Fußgängerzone Emmendingens mit KFW-Förderung



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)

## **Emmendingen**

Die große Kreisstadt **Emmendingen** liegt etwa 17 km entfernt von Freiburg und ist mit rund 30.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Breisgau. Charakteristisch für die sympathische Stadt am Nordrand der Kulturlandschaft Breisgau sind die zahlreichen Straßencafés entlang der gepflasterten Fußgängerzone, die malerischen Fachwerkhäuser und die kleinen Bäche.

Emmendingen liefert eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Erlebnissen. Durch die Nähe zu Freiburg besteht ein umfangreiches kulturelles Angebot. Darüber hinaus bietet Emmendingen ein flächendeckendes Spektrum an Kinderbetreuungs- und Bildungsangeboten. Verkehrstechnisch ist Emmendingen über die Anschlussstellen Teningen, Riegel und Freiburg Nord unmittelbar an die A5 angebunden.

Freiburg erreicht man über die 3 bzw. 4 spurige B3 in wenigen Minuten. Der Bahnhof liegt zentral unweit des Projekts,

## **Das Objekt**

Das bestehende Gebäude wurde umfassend modernisiert und saniert. Im Erdgeschoß entstanden Geschäfte, im 1 Obergeschoß Büros. Das Gebäude erhielt zusätzlich ein 2. Dachgeschoß.

Im 2. Obergeschoß und den Dachgeschossen entstanden insgesamt 10 komfortable 2-4 Zimmerwohnungen, teilweise mit Balkonen, teilweise mit Dachterrassen. Die jeweiligen Geschosse werden mittels Aufzug erschlossen. Alle Bewohner haben die Möglichkeit die Terrasse im rückwärtigen Bereich zu nutzen



## Die Finanzierung- die Förderung



Als zertifizierter Darlehensvermittler suchen wir die für Sie günstigste Bank. Gerne beraten wir Sie hierzu.

Das Objekt erfüllt die Voraussetzungen für die Gewährung an ein Effizienzhaus 70EE entsprechend dem KfW Programm 261 für die Inanspruchnahme eines **Darlehens in Höhe von € 120.000,- ab einem Zinssatz von derzeit ab. 2,07% ( 10 Jahre fest. )**

**Weiterhin gewährt die KfW einen Tilgungszuschuß in Höhe von € 12.000,-.**

## Ausblicke der Wohnungen:



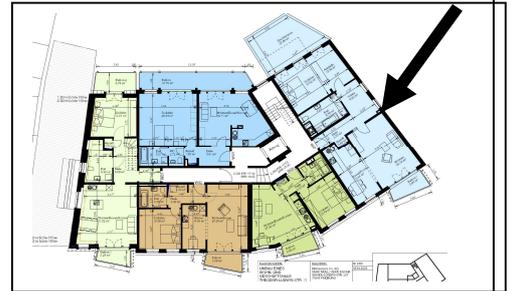
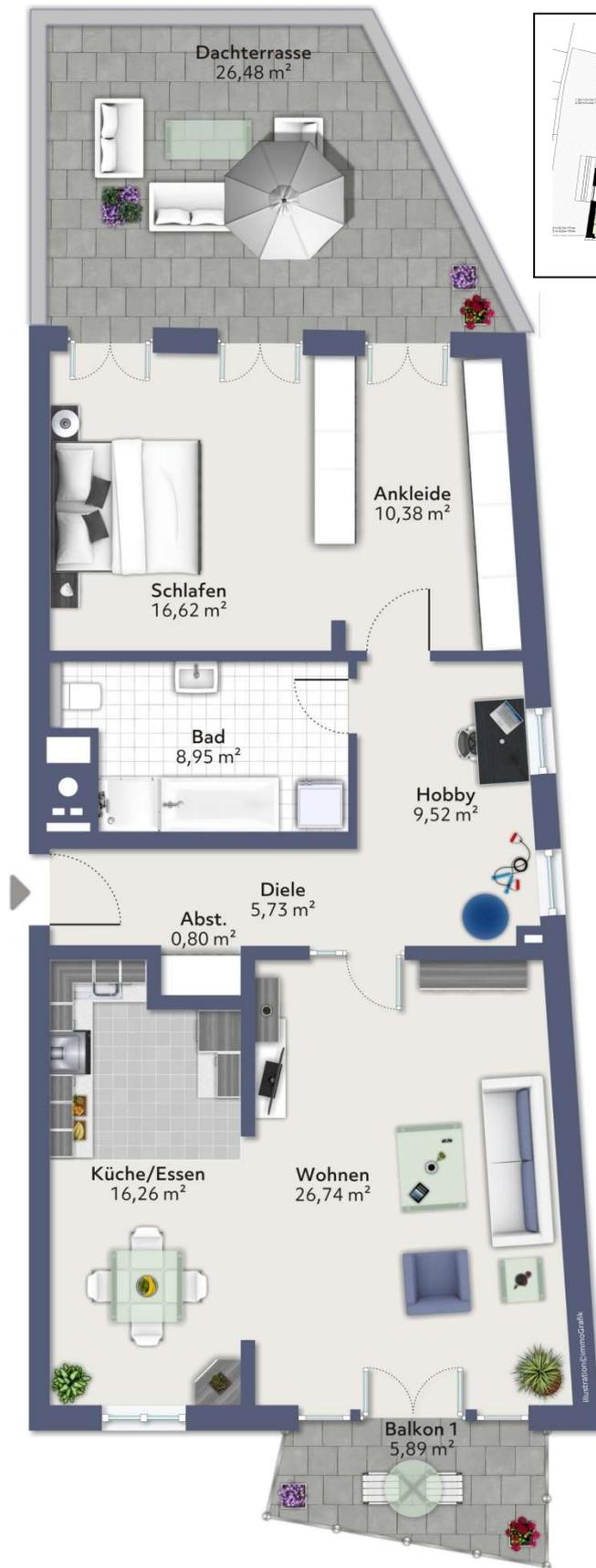


# Grundriss Wohnung Nr. 3 – 2. Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Grundriss Wohnung Nr. 5 – 2. Obergeschoss

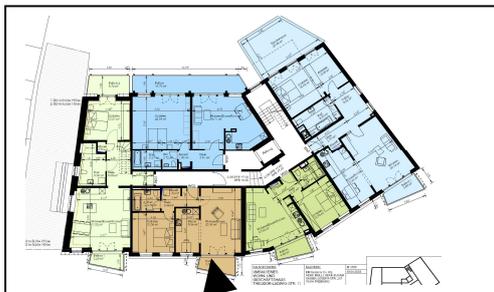


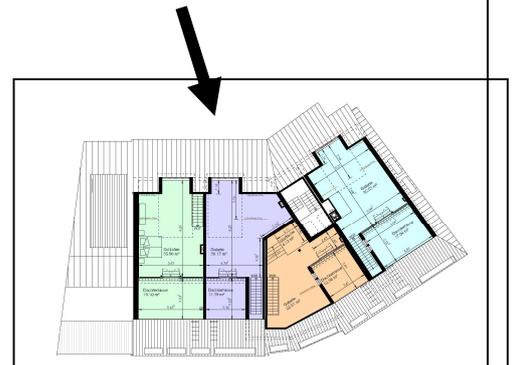
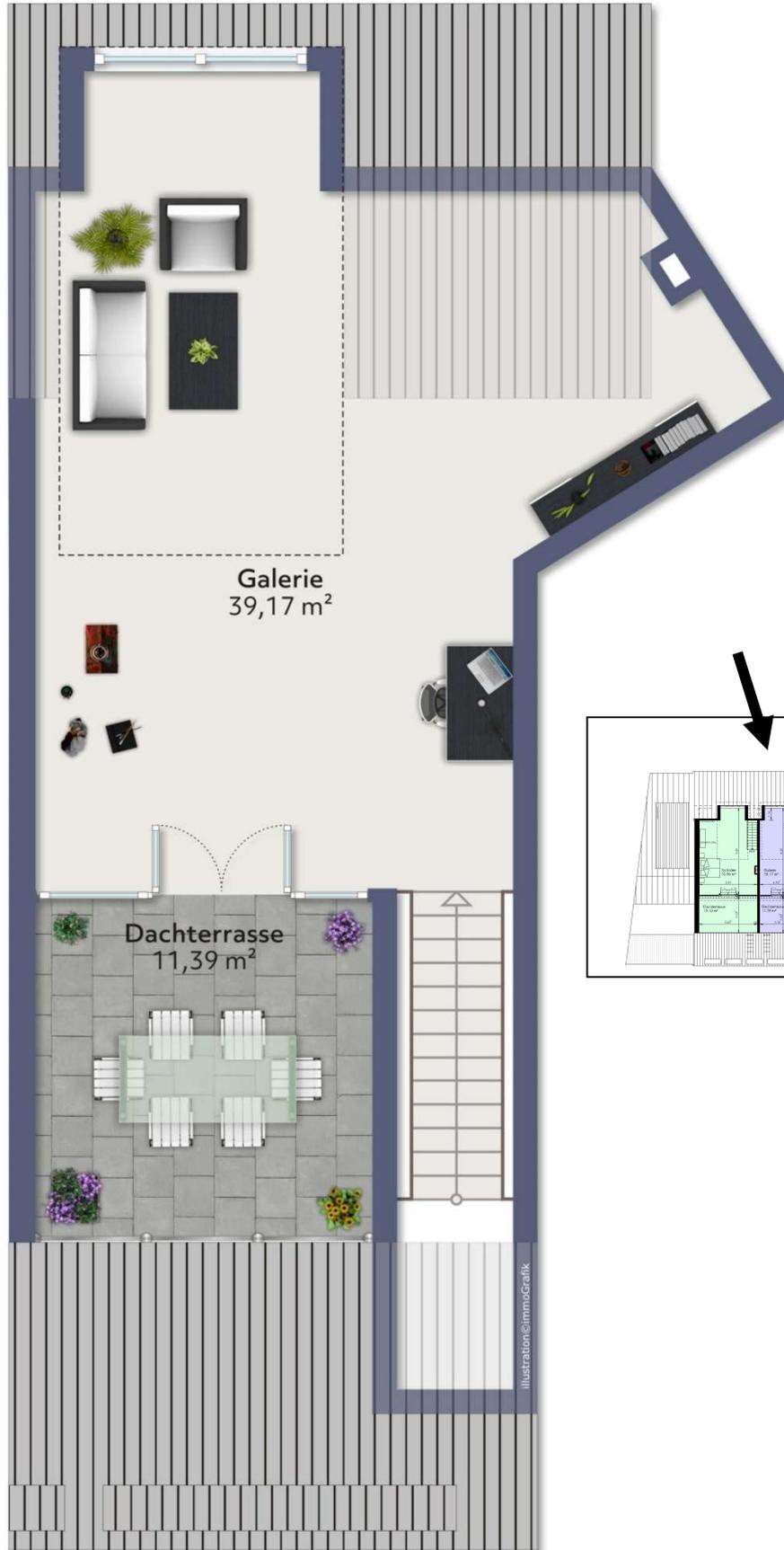
Exposéplan, nicht maßstäblich

# Grundriss Wohnung Nr. 6 – 1.+2. Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

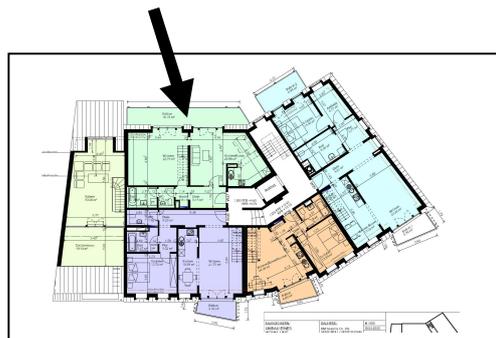
# Grundriss Wohnung Nr. 7 – 1.+2. Dachgeschoss

## 1.Dachgeschoß



illustration@immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich



## 2.Dachgeschoß



Exposéplan, nicht maßstäblich

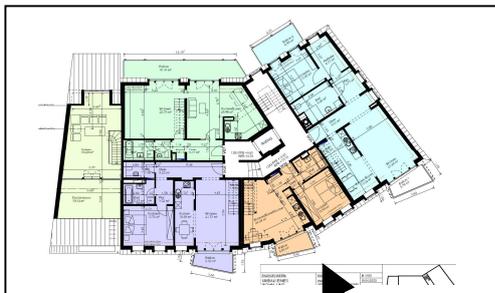


# Grundriss Wohnung Nr. 8 – 1.+2. Dachgeschoss

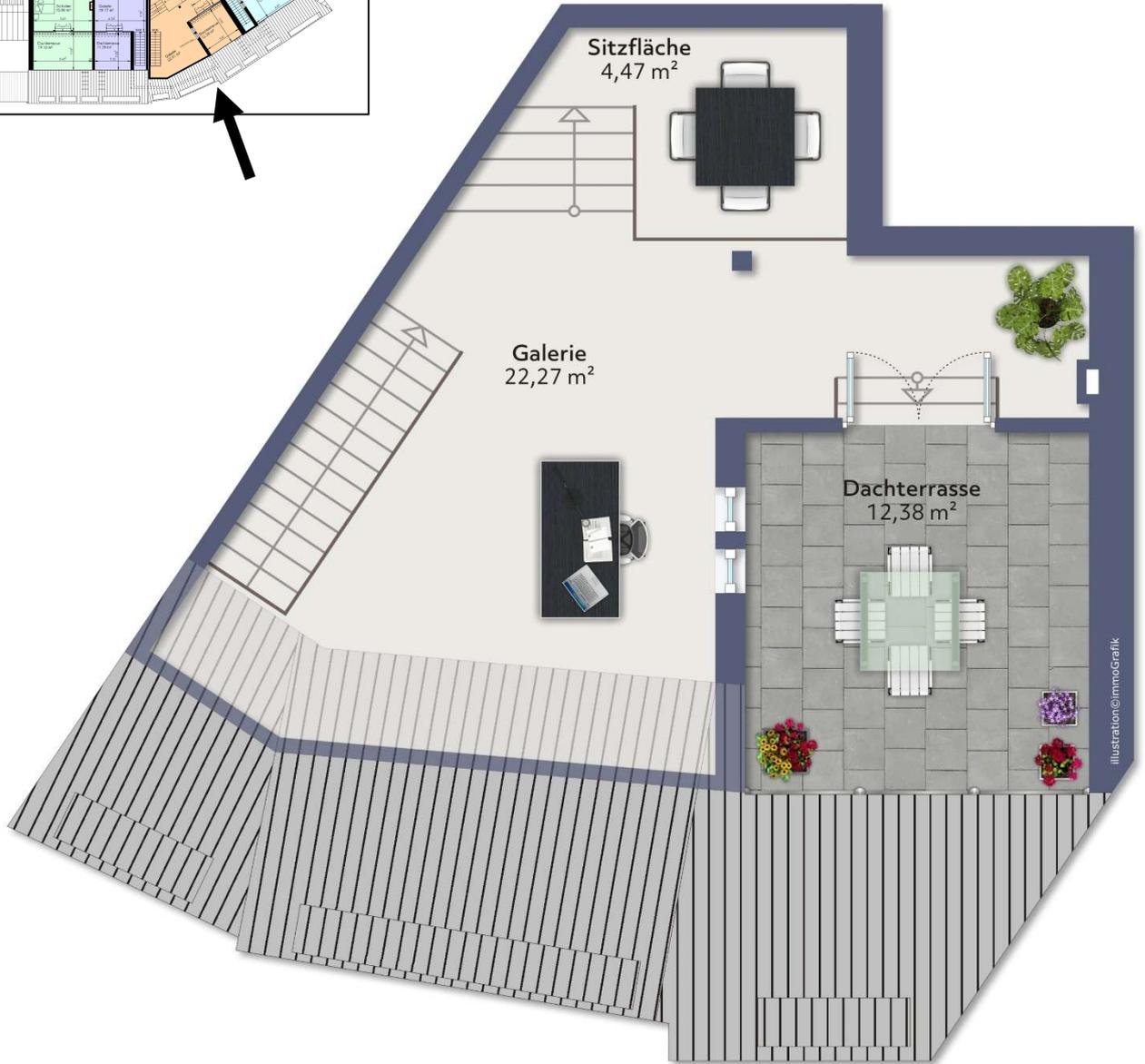
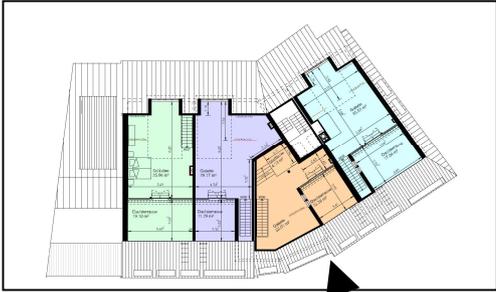
## 1.Dachgeschoß



Exposéplan, nicht maßstäblich



## 2.Dachgeschoß



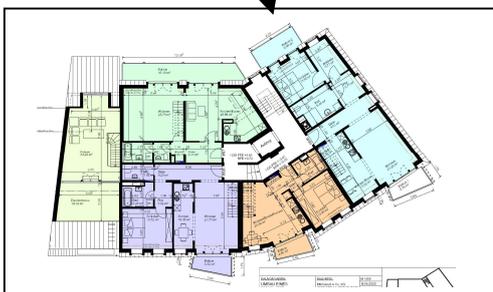
Illustration@immoGrafik

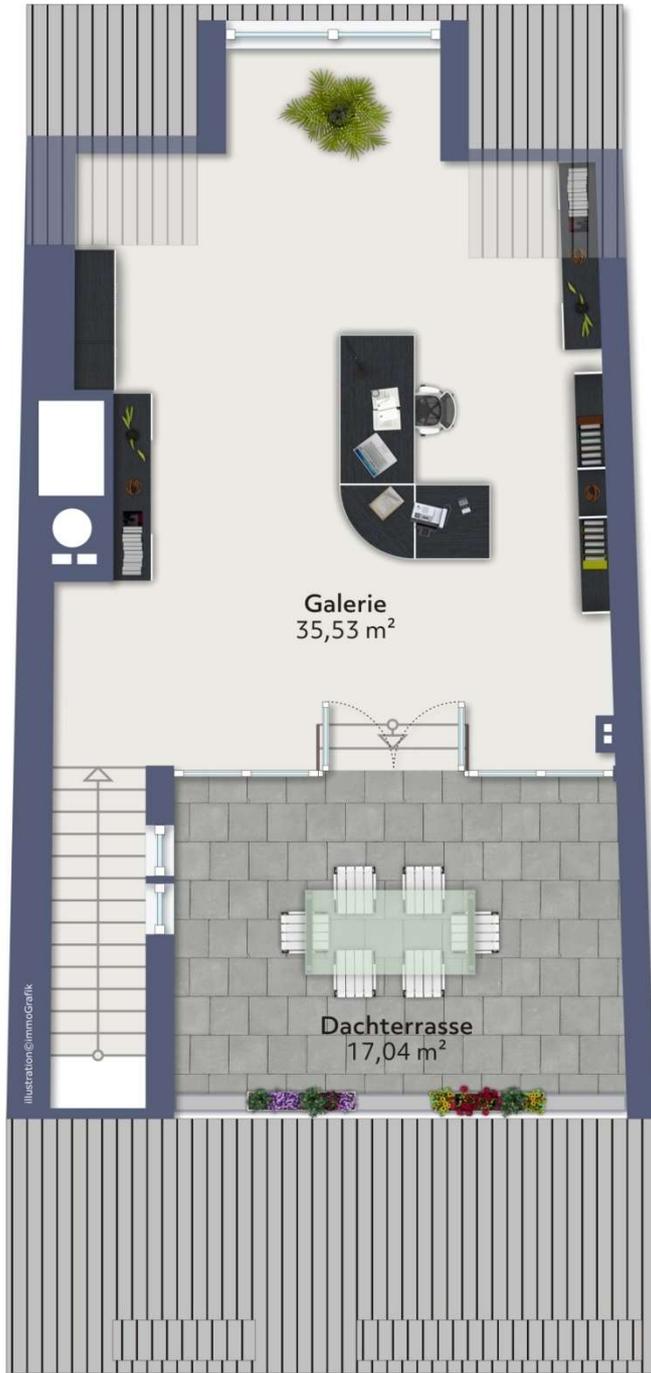
Exposéplan, nicht maßstäblich

# Grundriss Wohnung Nr. 9 – 1.+2. Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

# Kellerplan – Untergeschoss



# Schnitt



## Preisliste:

<b>WE Nr.:</b>	<b>Etage</b>	<b>Größe</b>	<b>Kaufpreis</b>
1			verkauft
2			verkauft
3	2. OG	82,95m <sup>2</sup>	€ 497.700,-
4			verkauft
5	2. OG	111,19m <sup>2</sup>	€ 667.500,-
6	1.+2. DG	119,61m <sup>2</sup>	€ 801.500,-
7	1.+2. DG	125,21m <sup>2</sup>	€ 838.900,-
8	1.+2. DG	83,11m <sup>2</sup>	€ 556.800,-
9	1.+2. DG	134,74m <sup>2</sup>	€ 902.800,-

# Energieausweis:

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

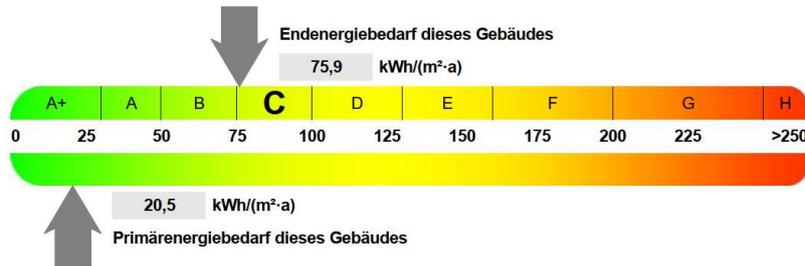
Registriernummer:

BW-2022-004338707

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 20,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 66,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,42 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 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]

75,9 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

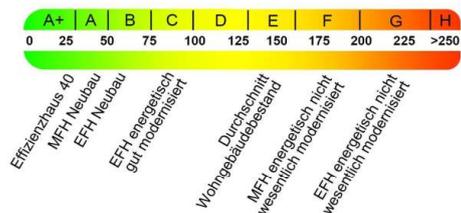
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

### 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>nt</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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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