



BARBARA GUT  
IMMOBILIEN



## 2,5 ZIMMER WOHNUNG - GEMÜTLICHES ZUHAUSE IN RUHIGER LAGE

78467 KONSTANZ - FÜRSTENBERG

OBJEKTART	Eigentumswohnung
WOHNFLÄCHE	ca. 58 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	276.000,00 Euro
KÄUFERPROVISION	3,57 % (inkl. MwSt.)

**Gebäudeart:** Reihenhaus

**Zimmer:** 2,5

**Stockwerk:** 3 OG

**Schlafzimmer:** 2

**Badezimmer:** 1

**Balkon:** 1

**Keller:** 1 Kellerabteil

**Garage:** 1

**Zustand:** Gepflegt

**Besonderheiten:** Garage inklusive

**Energieausweis:** Verbrauchsausweis

**Endenergiebedarf:** 78,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Primärenergieverbrauch:** 15,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieausweis gültig bis:** 13.12.2028

**Baujahr lt. Energieausweis:** 1964

**Befuerung:** Holzpellets

**Heizungsart:** Zentralheizung

**VERFÜGBARKEIT:** AKTUELL VERMIETET **OBJEKTNR:** 159

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**

Barbara Gut  
Allensbacher Straße 10

78465 Konstanz  
Telefon: 07533 4991649  
Mobil: 0160 8710091

Mail: [info@barbara-gut-immobilien.de](mailto:info@barbara-gut-immobilien.de)  
Web: [www.barbara-gut-immobilien.de](http://www.barbara-gut-immobilien.de)

Bei den Daten zum Objekt handelt es sich um Angaben des Eigentümers. Wir können daher trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung übernehmen.

# DIE LAGE MACHT'S - ALLES WICHTIGE IN IHRER NÄHE

78467 KONSTANZ - FÜRSTENBERG

AUSSENANSICHT



## LAGE

Der Konstanzer Stadtteil Fürstenberg ist einer von 15 Stadtteilen der großen Kreisstadt Konstanz. Mit rund 12.382 Einwohnern ist Fürstenberg der zweitgrößte Stadtteil. Der namensgebende Hügel thront wie ein Fürst über dem Viertel.

Sie werden von der zentralen Lage der Wohnung begeistert sein. Der Stadtbuss fährt in direkter Nähe in regelmäßiger Taktung. Lebensmittelmärkte, Ärzte, Bank, Schule und Kindergarten sind fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen. Das Haus liegt verkehrsberuhigt etwas abseits der Hauptstraße.

## AUSSTATTUNG

Die gemütliche 2,5 Zimmer Wohnung liegt im Herzen des Stadtteil Fürstenberg. Der offene Bereich, der das Zentrum der Wohnung bildet, führt in zwei große Schlafzimmer, in die Küche und das Bad. Das Badezimmer wurde hochwertig renoviert und verfügt über eine Badewanne und ein Außenfenster. Eine Einbauküche ist vorhanden und kann bei Bedarf von der Mieterin übernommen werden. Ein kleiner, gemütlicher Balkon lädt zum Verweilen ein.

Der praktische Schnitt der Wohnung würde sich bei zwei Schlafzimmern auch für eine Wohngemeinschaft eignen. Zur Wohnung gehört eine Garage mit einem elektrischen Tor. Ein großer Speicher kann zum Trocknen der Wäsche genutzt werden.

BALKON



SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER



WOHNBEREICH



## UMGEBUNG

Konstanz ist mit ca. 86.000 Einwohnern ein großer Anziehungspunkt in Süddeutschland. Als eines der pulsierenden Zentren in der „Vierländer-Region“ Deutschland, Österreich, Schweiz und Lichtenstein, bietet Konstanz eine große Fülle an attraktiven Angeboten.

Die Stadt vereint kulturelle Begegnungsstätten, Naherholungsgebiete, regionale Festlichkeiten und Naturjuwelen in einer einzigartigen Kombination. Konstanz steht ganz oben auf der Beliebtheitskala der Wohnorte im Süden von Deutschland. In dieser gastfreundlichen Region am wunderschönen Bodensee leben Sie da, wo andere Urlaub machen.

Finden Sie Ihre neue Heimat in der „Vierländer-Region“ Bodensee.

WOHNBEREICH



BADEZIMMER



KÜCHE

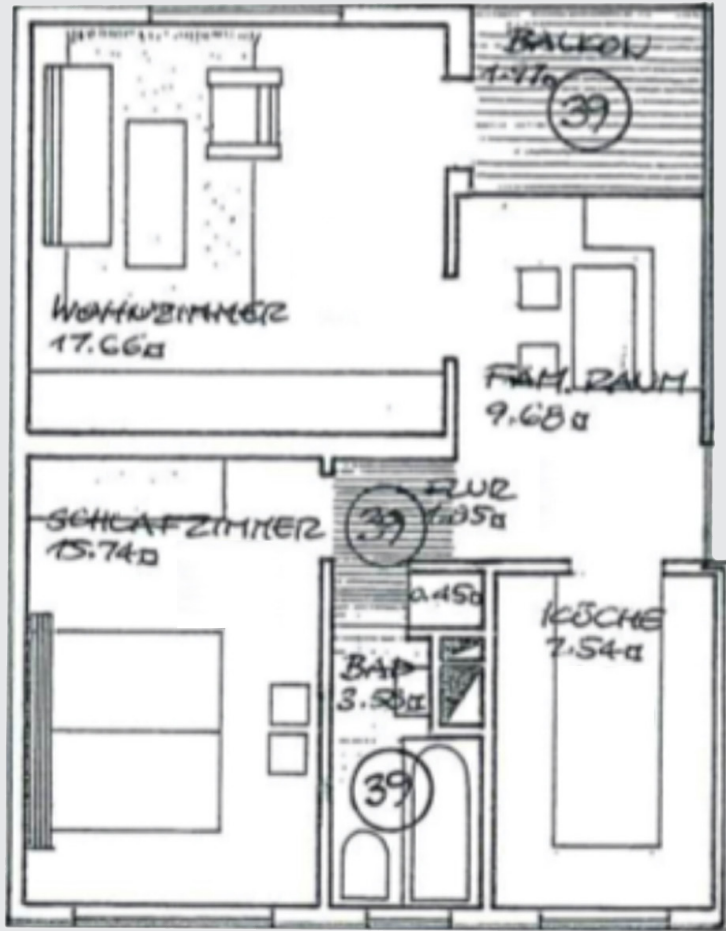


TROCKENSPEICHER



GARAGE





## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: **13.12.2028** Registriernummer<sup>2</sup>: **BW-2018-001680050** **1**

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1964
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2006
Anzahl Wohnungen	8
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	3.512,4 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Holzpellets
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wasserkraft <input type="checkbox"/> Windkraft <input type="checkbox"/> Biomasse <input type="checkbox"/> Geothermie <input type="checkbox"/> Solarthermie <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Andreas Bercher

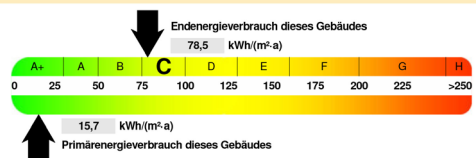
Sonnenrinne 35

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer<sup>2</sup>: **BW-2018-001680050** **3**

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

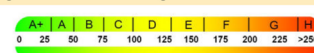
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

78,5 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	31.12.2017	Holzpellets	0,20	586800	—	586800	1,05
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	0,20	210744	210744	—	—

### Vergleichswerte Endenergie



Erfassungsweg:  
 MFH, Neubau  
 EFH, energetisch saniert  
 EFH, energetisch nicht saniert  
 Durchschneideverfahren  
 MFH, energetisch nicht saniert  
 EFH, energetisch nicht saniert  
 EFH, energetisch nicht saniert

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.

### 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<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die