



BARBARA GUT
IMMOBILIEN

PREMIUMWOHNEN



4,5 ZIMMER WOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEM RAUMGEFÜHL

88682 MIMMENHAUSEN - SALEM

OBJEKTART	Eigentumswohnung
WOHNFLÄCHE	ca. 108 m ²
KAUFPREIS	549.000,00 Euro
KÄUFERPROVISION	3,57 % (inkl. MwSt.)

Gebäudeart: Eigentumswohnung
Grundstücksgröße: 1391 m²
Zimmer: 4,5
Stockwerk: 1tes Obergeschoss
Schlafzimmer: 3
Badezimmer: 1 (1 Gäste WC)
Balkon: 1
Stellplatz: 1 Tiefgaragenstellplatz,
1 Außenstellplatz
Zustand: Sehr gepflegt
Besonderheiten: Großzügiger Balkon,
Kellerraum, Waschküche

VERFÜGBARKEIT: SOFORT

OBJEKTNR: 165

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Barbara Gut
Allensbacher Straße 10
78465 Konstanz
Telefon: 07533 4991649
Mobil: 0160 8710091
Mail: info@barbara-gut-immobilien.de
Web: www.barbara-gut-immobilien.de

Energieausweis: Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf: 30,2 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch: 36,8 kWh/(m²*a)
Energieausweis gültig bis: 31.07.2029
Baujahr lt. Energieausweis: 2018/2019
Befuerung: Erdgas/Solar
Heizungsart: Zentralheizung

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

KULTUR, NATUR UND LEBENSQUALITÄT

SCHLOSS SALEM



SCHLOSSEE



TOP LAGE



SALEM - EINZIGARTIG AM BODENSEE

Mimmenhausen liegt in unmittelbarer Nähe zum Erholungsort Salem. Die Gemeinde Salem, die insgesamt ca. 12.900 Einwohner beheimatet, umfasst 11 Teilorte. Die Nähe zum Bodensee macht das Salemer Tal zu einem gleichermaßen bekannten, wie beliebten Wohn- und Erholungsgebiet.

Salem ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Eingebettet in eine der schönsten Kulturlandschaften Europas, nur einen Steinwurf vom Bodensee entfernt. Sie erleben eine perfekte Symbiose aus Tradition, Natur und moderner Lebensart. Die Gemeinde Salem ist ein dynamischer Wirtschaftsstandort, sowie gleichermaßen ein Wohlfühlort für Familien, Berufstätige, Senioren und Ruheständler. Die neue Mitte Salem ist ein modernes Zentrum, mit allem was Sie zum täglichen Leben benötigen. Sie sind sowohl mit gesunden Lebensmitteln vom Wochenmarkt, als auch mit einem Ärztezentrum, einer Bücherei und einem Edeka rundum versorgt. Entspannen Sie sich inmitten des neuen Zentrums, im verkehrsberuhigten Bereich.

FREIZEITMÖGLICHKEITEN

Für kulturell interessierte Einwohner bieten sich Themenführungen oder Konzerte im Kloster an. Das Schloss und die architektonisch imposante Klosteranlage mit 900-jähriger Geschichte, sind nicht nur für Touristen eine Attraktion. Sportlich aktive Menschen kommen in dieser landschaftlich reizvollen Lage besonders auf ihre Kosten.

SCHLOSSBLICK



BALKON



BALKON



Viele Radwege, wie z. B. der Bäderradweg, führen nach Salem oder ins Salemer Tal. Von Mimmehausen aus erreichen Sie in 10 Minuten das Bodenseeufer. Für Familien bietet sich der Wasserspielplatz in Salem an, ebenso wie das vielfältige Wassersportangebot am Bodensee. Genießen Sie auch den Naturerlebnispark Schlossee Salem, ein neu gestaltetes Paradies für Familien und Naturliebhaber.

Der Affenberg in Salem ist für Familien ebenfalls ein sehr beliebter Ausflugsort. Zahlreiche weitere interessante Ausflugsziele befinden sich auf dieser Seite des Bodensees: Meersburg mit seiner mittelalterlichen Burg, Überlingen mit seiner charmanten Einkaufspromenade oder Friedrichshafen, das zum Bummeln einlädt. Für Geschichtsinteressierte bieten sich die Pfahlbauten, das Zeppelin-Museum, das Kloster Birnau und viele weitere Sehenswürdigkeiten an.



4,5 ZIMMER WOHNUNG MODERN UND LICHTDURCHFLUTET

TREPPENHAUS



EINGANGSBEREICH



AUSSTATTUNG

Die charmante 4,5 Zimmer Eigentumswohnung liegt in Mimmenhausen, einem Ortsteil von Salem. Auf 108 m² großzügig angelegtem Wohnraum befinden sich ein lichtdurchfluteter, offener Bereich mit integrierter Wohnküche, drei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer, ein Gäste WC und ein Vorratsraum.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man in den lichtdurchfluteten offenen Bereich, in den die Wohnküche integriert ist. Hier entfaltet sich die moderne Bauweise der Immobilie. Offen geschnitten, lässt er viel Raum für eine individuelle Gestaltung. Ein besonderes Highlight der Küche ist der Vorratsraum, der sich unauffällig in die Wohnraumgestaltung einfügt. Die moderne Einbauküche verbindet ästhetisches Design mit durchdachter Funktionalität und hochwertiger Verarbeitung. Die Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet, und bietet die ideale Voraussetzung für entspanntes Kochen. Das stilvolle Badezimmer mit modernen graubraunen Fliesen verfügt sowohl über eine Badewanne, als auch über eine barrierefreie, moderne Dusche. Hochwertige Armaturen vervollständigen den klaren Look, der sich auch in der Gästetoilette fortsetzt.

Die drei Schlafzimmer in unterschiedlichen Größen, sowie der gesamte Wohnbereich, sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgelegt. Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung und eine moderne Wohnraumbelüftung.

WOHNRAUM



GROSSZÜGIGER BALKON

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der große, sonnige Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Ob entspanntes Frühstück, gemütliche Abendstunden oder Platz für Pflanzen und Lounge-Möbel, hier lässt sich das Wohnen im Freien in vollen Zügen genießen.

STELLPLÄTZE

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz direkt vor dem Haus. Damit ist komfortables und stressfreies Parken jederzeit gewährleistet. Ideal für Haushalte mit mehreren Fahrzeugen oder für Besucher.

WOHNRAUM



BARRIEREFREIHEIT

Die Wohnung ist komplett barrierefrei gestaltet. Der Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses, sowie der Bereich vor der Wohnung sind ebenfalls barrierefrei. Die Wohnung im 1 OG sowie der Keller und die Tiefgarage können mit dem Aufzug erreicht werden. Die Immobilie verfügt über einen Fahrradraum und einen Kinderwagenraum.

KÜCHE



KÜCHE



KÜCHE



SCHLAFZIMMER



ZIMMER 1



ZIMMER 2



ZIMMER 2



BADEZIMMER



BADEZIMMER



KELLERRAUM



TG-STELLPLATZ



GRUNDRISS

GRUNDRISS (WoFIV)

Flur Eingang/Garderobe	7,30
Wohnflur	5,44
Schlafzimmer	13,75
Zimmer 1	11,39
Zimmer 2	12,10
Wohnen/Essen	27,72
Kochen	8,76
Speisekammer	2,39
Bad/WC	7,66
Gäste-WC	2,66
Terrasse/Balkon	9,50
Wohnfläche	108,67
+ Keller	
+ TG-Stellplatz	



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registrierungsnummer ² BW-2019-002818082
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am ...*)

Gültig bis: 31.07.2029

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend
Adresse	Bodenseestr. 98, 88682 Salem-Mimmenhausen
Gebäudeteil	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr Gebäude ³	2018
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018
Anzahl Wohnungen	6
Gebäudenutzfläche (A _W)	1316 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	[Erdgas] [solar]
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie und Abwärme Verwendung: Warmwasser, Einsparung von Energie
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

Gebäudefoto (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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

IGU Tragwerksplanung
Dipl.-Ing. (FH) Denise Heitkamp
Lindauer Weg 1a
88690 Uhlingen-Mühlhofen

01.08.2019

IGU Tragwerksplanung
Dipl.-Ing. Denise Heitkamp
Lindauer Weg 1a
88690 Uhlingen-Mühlhofen
Tel: +49 (0) 7591 9338-0 Fax: +49 (0) 7591 9338-23

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

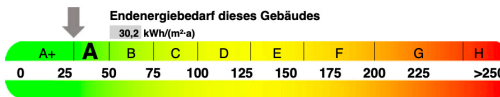
Registrierungsnummer ² BW-2019-002818082
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am ...*)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 36,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 38,5 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t
Ist-Wert 0,4 W/(m²·K) Anforderungswert 0,49 W/(m²·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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

30,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Solaranlage	19 %
Art: Abwärme	Deckungsanteil: 28 %

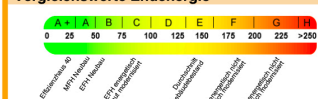
Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschränkter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 38,5 kWh/(m²·a)
Verschränkter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: 0,49 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

ENERGIEAUSWEIS