

FR-Rieselfeld, helle 2 ZW.  
Strabahaltestelle/Geschäfte vor der  
Türe, zur Uni/Stadtmitte 15 min.



RFA41\_3.8

Rieselfeldallee 41  
79111 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79111
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 65,50 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 6 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete</b>	699,00 €
<b>Provision</b>	2,38 Kaltmieten inklusive 19% Mwst
<b>Kaution</b>	2235,00 €
<b>Stellplatzmiete</b>	46,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Netto Kaltmiete</b>	699,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	150,00 €
<b>Warmmiete</b>	885,00 €
<b>Baujahr</b>	2001
<b>Zustand</b>	Vollständig renoviert
<b>Endenergiebedarf</b>	47,81 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	29.04.2018
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2001
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Befuerung</b>	Alternativ
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Stellplatzart</b>	Duplex
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Dist.Kindergarten (km)</b>	1 km
<b>Dist.Grundschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	1 km

**Dist. Gymnasium (km)**

1 km

## Beschreibung

\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage ausschließlich über das Emailkontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig ablegen. Sie erhalten dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. Der Besichtigungstermin wird zeitnah stattfinden\*\*\*

Reizvolle 2 ZW mit herrlichem Sonnenbalkon. Der Grundriß: gelungen, hell und großzügig geschnitten. Bodentiefe Glaselemente.  
Hochwertige Sanitär- und Innenausstattung.  
Eine Einbauküche wird nicht mit vermietet.

## Lage

Modernes Wohnen in zentraler Lage von Freiburg Stadtteil Rieselfeld. Spitzen Standort durch STadtteilzentrumslage! Alles, was Sie zum Wohnen und Leben benötigen ist in nächster Nähe. Straßenbahnhaltestelle vor dem Hause.  
Ausgezeichnete Verkehrsanbindung ohne Umsteigen direkt in die Innenstadt und Universität in nur 15 min. Fahrtzeit.

## Ausstattung Beschreibung

Das Objekt wird mit kostengünstiger und umweltfreundlicher Fernwärme versorgt.  
Ihre Vorteile im Überblick:

- Fernwärme wird überwiegend in einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage bei gleichzeitiger Stromerzeugung hergestellt. Dadurch wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß gegenüber getrennter Erzeugung stark gesenkt.
- Hoher Wirkungsgrad.
- Keine Stromkosten für einen eigenen Brenner.
- Keine Kosten für Schornsteinreinigung und Abgasüberprüfung.
- Keine Abwärmeverluste durch Rauchgase.
- Auch in Zukunft keine Zusatzkosten bei Verschärfung der Abgasvorschriften.
- Keine Zusatzmaßnahmen und Kosten für Zwangslüftung.
- Geringer Betriebs- und Wartungsaufwand

## Sonstige Angaben

\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage ausschließlich über das Emailkontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig ablegen. Sie erhalten dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. Der Besichtigungstermin wird zeitnah stattfinden\*\*\*

### \*\*\*Widerrufsbelehrung für Verbraucher

#### 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.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Florian Müller Immobilien

Willy-Brandt-Allee 14

79111 Freiburg

info@m-immobilien.de

tel:0761/8972433

fax:0761/8972432

mittels einer eindeutigen Erklärung

(z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### 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.

**Muster-Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

Florian Müller Immobilien

Willy-Brandt-Allee 14

79111 Freiburg

info@m-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

-

Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

-

Name des/der Verbraucher(s)

-

Anschrift des/der Verbraucher(s)

-

Unterschrift des/der Verbraucher  
(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

-

Datum

(\*) Unzutreffendes streichen

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts  
Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.\*\*\*

\*\*\*Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien.

Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.\*\*\*

# Bildergalerie



Abb. ähnlich



Abb. ähnlich



Abb. ähnlich



Abb. ähnlich



Abb. ähnlich



Abb. ähnlich



# Bildergalerie

# ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EnEV)

Gültig bis: **Sonntag, 29. April 2018**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Rieselfeldallee 41, Flat. Nr. 306202, 79116 Freiburg i. Brsg.		
Gebäudeteil	2001		
Baujahr Gebäude	2001		
Baujahr Anlagentechnik	2001		
Anzahl Wohnungen	10		
Beheizbarfläche (A <sub>H</sub> )	983,00 m²		
Art der Ausstattung des Energieverbrauchs	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (heißw.) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung		

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die spezifische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von der allgemeinen Wohnfläche unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen. (Erläuterungen – siehe Seite 4.)

**Energiebedarfs** erstellt auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieverbrauch wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Tatsachenbericht Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer **X** Aussteller

☐ Dem Energieverbrauch sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität bezogen (freiwillig Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:  
IngemirteBroschelt  
Benedikt Stille  
Kalkhofstrasse 11  
D-79116 Offenburg  
791151

29.04.2008

Handwritten signature: *Ingemirte Broschelt*

[illegible]

2008\_Rieselfeldallee 41  
Energieausweis\_0001

[illegible]

2008\_Rieselfeldallee 41  
Energieausweis\_0003

2008\_Rieselfeldallee 41  
Energieausweis\_0002

# ENERGIE UND UMWELT

gemäß dem § 18 Abs. 1 EnergieEinsparverordnung (EnEV)

4

## Erläuterungen

**Energiebedarfskategorie – Seite 2**  
Die Angabe des in diesen Energieausweis durch das Jahres-Primärenergiebedarfs und den Endenergiebedarf dargestellten. Diesen Angaben werden rechtlich verbindlich, auf der Grundlage der Bauteiltafeln bzw. bauteilbezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (s. hierzu auch die Bauteiltafeln) ermittelt. Der Endenergiebedarf wird unter Berücksichtigung des Wärmeinhaltsvermögens  $\Sigma W_{\text{in}}$  berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und vom Energieverbrauch über standardisierte Randbedingungen in Relation zu anderen Gebäuden setzen. Keine Werte Rückschlüsse auf das tatsächliche Energieverbrauch.

**Primärenergiebedarfskategorie – Seite 2**  
Die Angabe des Jahres-Primärenergieeffizienzwertes eines Gebäudes ist E berücksichtigt neben der Endenergie auch das so genannte „Verlorene“ (Erwärmung, Gärung, Verräucherung, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger in Wärme, Kälte, Licht, etc.) und die zugehörigen Verluste. Die Primärenergie wird durch die Wärme- und damit eine hohe Energieeffizienz und eine der Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung zusätzlich kann mit dem Endenergiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben.

**Endenergiebedarfskategorie – Seite 2**  
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserversorgung in E<sub>th</sub> und nach elektrischer und mechanischer Standardleistung errechneten und in Einheiten für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlage angegeben. Der Endenergiebedarf der Heizung, Lüftung und Warmwasserversorgung ist die Summe der Heizenergie, der Lüftungsenergie und der Warmwasserversorgungsenergie. Der Endenergiebedarf der Lüftung und Warmwasserversorgung wird separat angegeben. Es sind separate Bereiche anzugeben. In denen die Werte für die exakten Energieeffizienzwerte liegen. Im Einzelfall können diese Werte auf der Grundlage der angegebenen Bauteildaten ermittelt werden.

**Energetische Qualität der Gebäuhülle – Seite 2**  
Angaben in der spezifische, auf die wärmeübergangsfähige Umfassungfläche bezogene Transmissionswärmekoeffizienten (U<sub>g</sub>) der EnEV § 10. Es ist das für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Fenster, etc.) eines Gebäudes. Keine Werte signifikant einen guten baulichen Wärmeschutz.

**Energieverbrauchskategorie – Seite 1**  
Der ausgewiesene Energieverbrauchskategorie wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und Kälteenergie und der Endenergiebeurteilung in Abhängigkeit auf Grund anderer gegebener Verbrauchskategorie ermittelt. Dabei werden der Energieverbrauchsbeträgen des gesamten Gebäudes und nicht den einzelnen Werten der Nutzerebenen zugrunde gelegt. Über Raumklimaten und die Energieeffizienz der Heizungsanlage. So können bei der Bewertung der Energieeffizienz eines Gebäudes die Energieeffizienz der Heizungsanlage und der Wärmeinhaltsvermögens  $\Sigma W_{\text{in}}$  berücksichtigt werden. Keine Werte signifikant einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist auf der Grundlage der angegebenen Bauteildaten und der Energieeffizienz der Heizungsanlage, die sich aus den Daten von dem Lein im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten ableiten.

**Gemischte Gebäuhülle – Seite 2**  
Die Angabe des gemischten Gebäudes genutzten Gebäudes erhält die EnergieEinsparverordnung besondere Vorrang. Danach sind – nach Fallgestaltung – entweder ein geringerer Energieeffizienzwert für alle Nutzungen oder ein höherer Energieeffizienzwert für die Heizungsanlage und die Lüftung anzusetzen; das ist auf der Seite 2 des Ausweises (unter Angabe der Gebäuhülle).

2008\_Rieselfeldallee 41  
Energieausweis\_0004



**Ihr Ansprechpartner**

Herr Florian Müller  
Florian Müller Immobilien GmbH  
Willy-Brandt-Allee 14  
79111 Freiburg  
Tel.: 0761/8972433  
Fax.: 0761/8972432  
Homepage: [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)