



KUPPRION IMM "OH" BILIEN®

Vertrauen seit 1979



Exposé

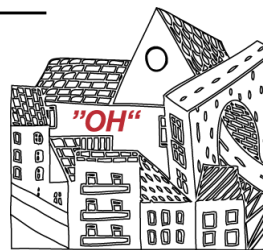
Eigentumswohnung - NEUBAU

2-Zimmer - August-Ruf- Str. 25 in 78224 Singen

KP: 241.900 EUR

Kupprion Immobilien GmbH | Bahnhofstraße 17 | 78224 Singen

www.kupprion.de | 07731/87170 | info@kupprion.de





Objektdaten

2024 (Haus)
Baujahr

46,51 m²
Wohnfläche

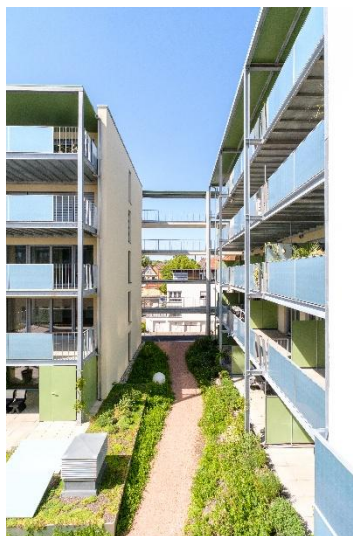
2
Zimmer

241.900 EURO – provisionsfrei
Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Aus eins mach zwei: Moderne Stadtwohnung wird zu zwei attraktiven 2-Zimmer-Wohnungen

In attraktiver Lage von Singen entsteht diese moderne 2-Zimmer-Stadtwohnung als ideale Kapitalanlage oder zum Selbstbezug. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet mit einem separaten Kellerabteil zusätzlichen Stauraum. Dank der gefragten Wohnlage ist die Wohnung für Jung und Alt bestens, alle Einkäufe können zu Fuss erledigt werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine solide und zukunftsichere Immobilie in Singen zu investieren!



Schlafzimmer	I
Flur	I
Badezimmer	I

Keller	I
Etage	2. Obergeschoss
Abstellraum	I





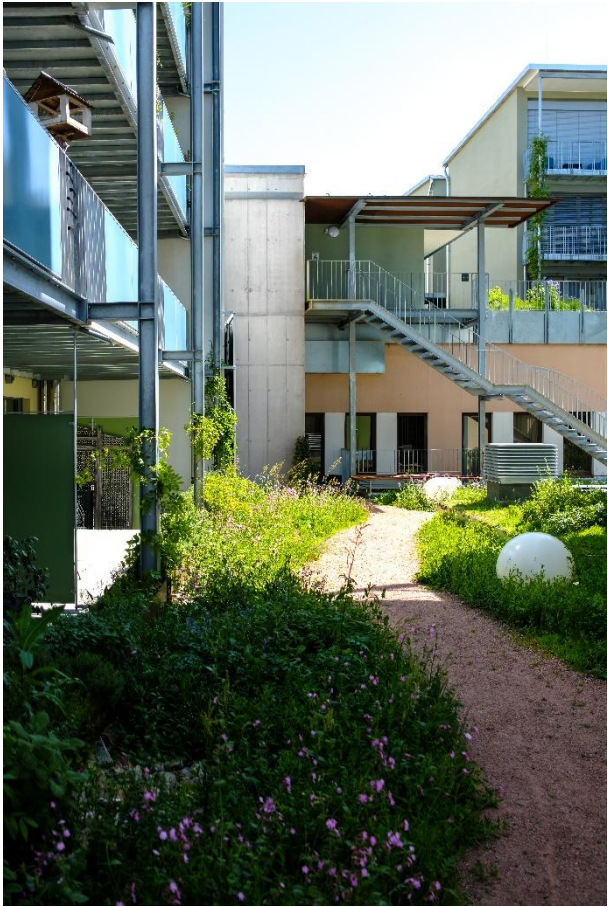
Objektdaten

Flächenaufteilung in m²	
Küche	4,22
Flur	3,67
Bad	4,06
Schlafzimmer	8,75
Abstellraum	1,12
Essen/ Wohnen	16,76
Balkon	15,87 /2 = 7,93

Ausstattung
Kunststoff-Isoglasfenster
Fußbodenheizung
Bodentiefe Fenster
Elektrische Rollläden
NEUBAU



Energie	
Baujahr lt. Energieausweis	2024
Energieträger	Nah-/Fernwärme
Gültigkeit Energieausweis	15.08.2034
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	51,0 kWh



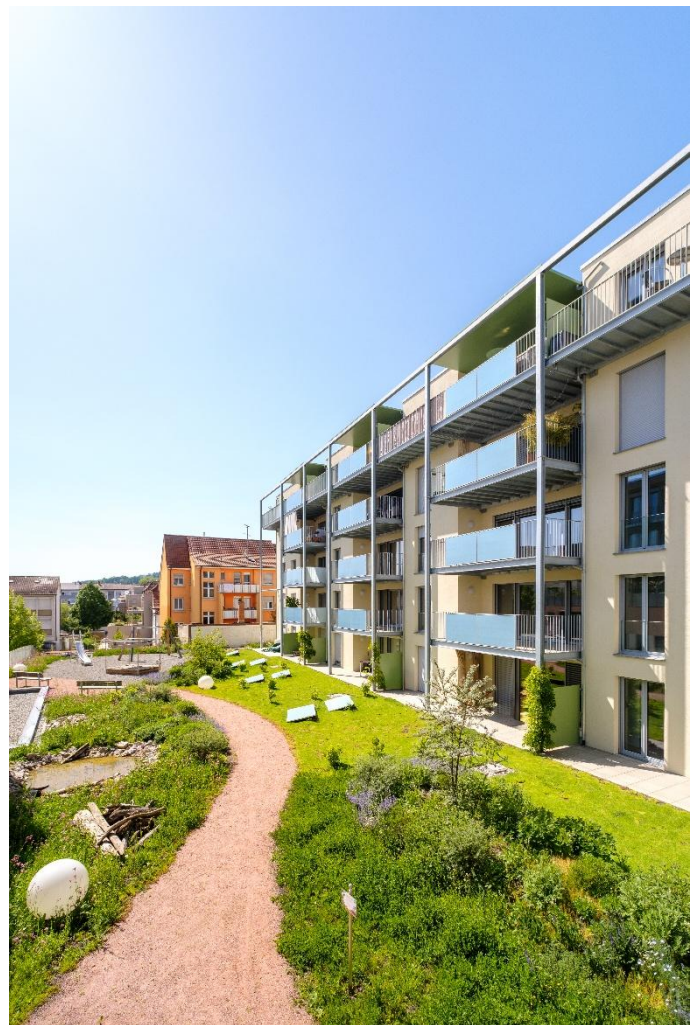
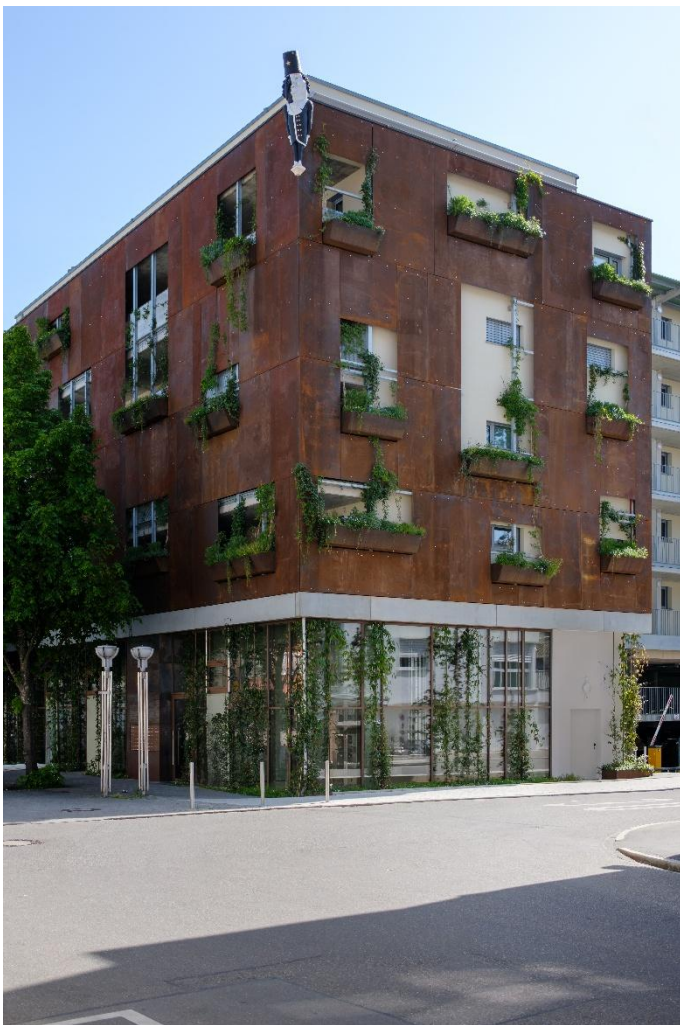


Lagebeschreibung

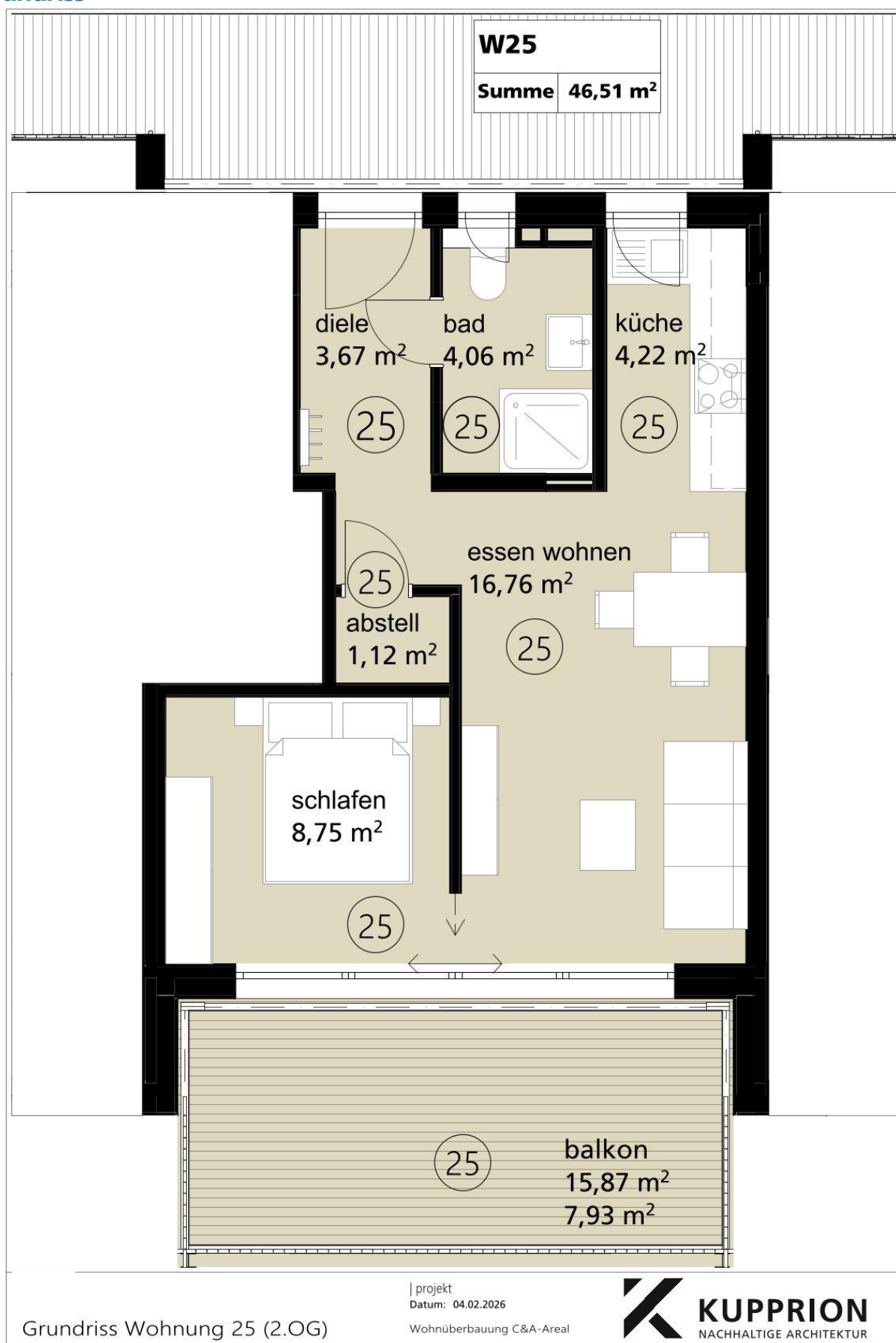
Die Wohnung befindet sich in Singen in zentraler Lage im Innenstadtbereich. Die Anbindung an den Bahnhof ist schnell erreichbar. Von hier bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Konstanz, Singen und Zürich.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung liegen in kurzer Distanz. Freizeitangebote wie Rad- und Wanderwege, der nahegelegene Bodensee mit Bademöglichkeiten sowie sportliche Einrichtungen tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.





Grundriss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 12.09.2034

Registriernummer: BW-2024-005318766

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	August-Ruf-Straße 25 Haus C, 78224 Singen		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2024		
Anzahl der Wohnungen	19		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1816 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Nah- / Fernwärme KWK + fossiler Brennstoff		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Nah- / Fernwärme KWK + fossiler Brennstoff		
Erneuerbare Energien	Art Fernwärme	Verwendung Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung ³	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ 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 dem GEG, 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

eneplan
Ingenieurgesellschaft mbH
Einöde 2 • 87760 Lachen
Tel. +49 (0)183 31 / 95 03 70
Fax +49 (0)183 31 / 95 03 77

Ingenieurin
Vanessa Gomez Molina
Einöde 2
87760 Lachen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.09.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005318766

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 20,87 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

51,1 kWh/(m²·a)



30,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 30,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 42,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert 0,35 W/(m²·K) Anforderungswert 0,54 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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

51,1

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

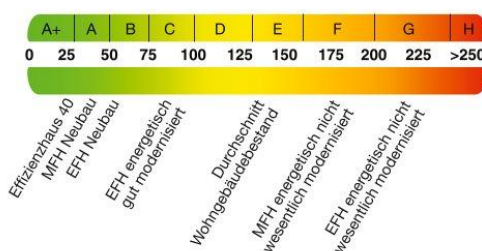
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Fernwärme oder Fernkälte	55 %	110 %
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus





Sie haben noch Fragen? Unsere Experten warten schon auf Sie!

Sie wollen mieten? Sie wollen eine Immobilie erwerben? Sie wollen in Immobilien investieren? Oder suchen Unterstützung bei der Wertermittlung eines Objekts? Gut, dass Sie sich bei der Vermittlung und dem Verkauf von Immobilien auf die Kupprion Experten verlassen können.

Wir wissen, was der Markt macht. Haben die wirklich interessanten Objekte und Pläne auf dem Tisch. Kennen die Entwicklung im Raum Bodensee, an der Grenze zur Schweiz, in der Metropole Berlin. Wir arbeiten mit Fakten und sind Ihre zuverlässigen Partner. Denn nur Seriosität und echte Expertise bringen Ihnen Sicherheit. Unsere Beratung und Betreuung ist immer am Markt orientiert, objektiv und kompetent. Sprechen Sie selbst mit uns. Für Wohn- und Gewerbe-Immobilien.

Gut zu wissen: Kapitalanlegern bieten wir die Möglichkeit der Investition in KUPPRION Immobilienfonds.

Was ist meine Immobilie aktuell wert?

[Kostenlose Immobilienbewertung erhalten](#)



Unser Versprechen:

Professionalität und Erfahrung seit 1979, engagierte Vermarktung, Sicherstellung der Finanzierung sowie umfassende Kundenbetreuung auch über den Immobilienverkauf hinaus.



07731 / 87170

Kostenlose Expertenhotline

Kupprion Immobilien GmbH | Bahnhofstraße 17 | 78224 Singen

Vertrauen seit 1979

