

# Exposé

## Wohnung in Gerlingen

### 4 Zi.-Wo. mit Süd-/Ostbalkon & Einbauküche im Stadtkern Gerlingen



Objekt-Nr. OM-145177

#### Wohnung

Vermietung: **1.620 € + NK**

Ansprechpartner:

Lihong Liang

Telefon: 0160 7030192

Urbanstr. 6

70839 Gerlingen

Baden-Württemberg

Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	98,60 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	6,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	275 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	5.100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne lichtdurchflutetes 4-Zi.-Wohnung gehobener Ausstattung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus im 2.OG im Stadtkern Gerlingen, kann zum 01. 07. 2026 bezogen werden.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, wird voraussichtlich bis zum 15.06.2026 frei. Einzugstermin kann somit ggf. zu Mitte Juni 2026 mit dem jetzigen Mieter vereinbart werden.

Da ich mich gerade auf einer längeren Geschäftsreise befinde, kann das Mietobjekt erst ab den 27.04.2026 besichtigt werden.

Ferner bitte ich um Kontaktaufnahme vorerst über die Chat-Funktion der jeweiligen Plattform. Aufgrund der Zeitverschiebung während meiner Geschäftsreise (bis zum 25.04) ist eine telefonische Kontaktaufnahme möglichst zu vermeiden. Vielen Dank fürs Verständnis.

Aufteilung der Wohnung:

=====

- großer überdachter und windgeschützter Balkon (Loggia) in Süd/Ost-Richtung
- Wohn-/Esszimmer mit offener Küche sowie 3 Schlaf-/Arbeitsräumen
- moderne vollausgestattete Einbauküche mit
  - > Kochinsel
  - > moderner LED-Beleuchtung (stufenlos dimmbar, Lichtfarbe einstellbar)
  - > Markenküchengeräte: Geschirrspüler, Gefrier-/Kühlkombination, Dampfgarer-/Backofen-Kombination, Induktionsherd mit leistungsstarker und dennoch leiser Dunstabzugshaube
- Ein separater Speicherraum neben Küche
- separates Gäste-WC
- großes Tageslichtbad mit Waschmaschine- und Trockner-Anschluß und Markenduschkabine

Ausstattungen:

=====

- Fußbodenheizung
- hochwertiger Echtholzparkettboden
- elektrische Jalousien bzw. Rollläden für alle Räume
- 3-fache Verglasung mit sehr gutem Schallschutz (45dB)
- großer Loggia-Balkon
- Video-Hausprechanlage
- zukunftsweisender LAN-/Kabel-TV-Anschluss für alle Räume

Multimedia-Anschlüsse im Wo.-Zi.

- 3m breiter Garagen-Stellplatz mit abschließbarer Box

und Starkstrom-Anschluss - vorbereitet für E-Fahrzeug

- Stufenfreier Zugang von Garage/Waschraum/Kellerraum zur Wohnung
- Energieausweis vorhanden

Achtung: Makleranfrage nicht erwünscht

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Für Interessierte Bewerber möchten wir um eine vereinfachte Mieterselbstauskunft bitten, dafür haben wir eine Vorlage hochgeladen. Unsere E-Mail-Adr. : [lihong.liang\(at\)freenet.de](mailto:lihong.liang@freenet.de)

Vielen herzlichen Dank!

## Lage

Gerlingen liegt in nordwestlicher Randlage von Stuttgart und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergarten, Ärzten, Einkauf-/Sportmöglichkeiten etc. Einige Naherholungsgebiete wie "Schloss Solitude, Gerlinger Heide, und Leonberg Golfplatz" befinden sich in naher Umgebung.

Gerlingen ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden: Autobahnanschluß A8/A81 in wenigen km, U-Bahn (in 10 min. Takt) bringt Sie in 25 min. direkt nach Stuttgarter Stadtmitte!

Diese wunderschöne Neubau-Wohnung liegt im Stadtkern von Gerlingen direkt am Rathausplatz. Aus dem Loggia-artigen Süd-/Ostbalkon blicken Sie direkt auf die Stadt und den Rathausplatz. U-Bahn, Supermärkte, Ärzte/Apotheken, Metzger, Bäcker, Behörden, Schwimmbad, Schulen und Kindergärten etc. liegen alle im unmittelbaren/fußläufigen Umfeld. Hier brauchen Sie kein Auto um alle alltäglichen Versorgungsgüter sowie Behördengänge bequem und umweltfreundlich zu erledigen!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garageeinfahrt und Haustür

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht Süd



Gebäudeansicht von Ost

# Exposé - Galerie



Außenansicht Wohnung/2.OG



Wohnzimmer-Blick zum Speicher

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Küche/Essbereich



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3



KiZi-1 mit Blick zum Balkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer KiZi-1



Kinderzimmer KiZi-2

# Exposé - Galerie



Bad



Eltern-Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon - Blick auf die Stadt



Balkon - Blick zur Wohnung

# Exposé - Galerie



Balkon - Blick ins WoZi



WoZi - Blick zum Schlaf-Trakt

# Exposé - Galerie



Lage TG-Box sowie Fahrradraum

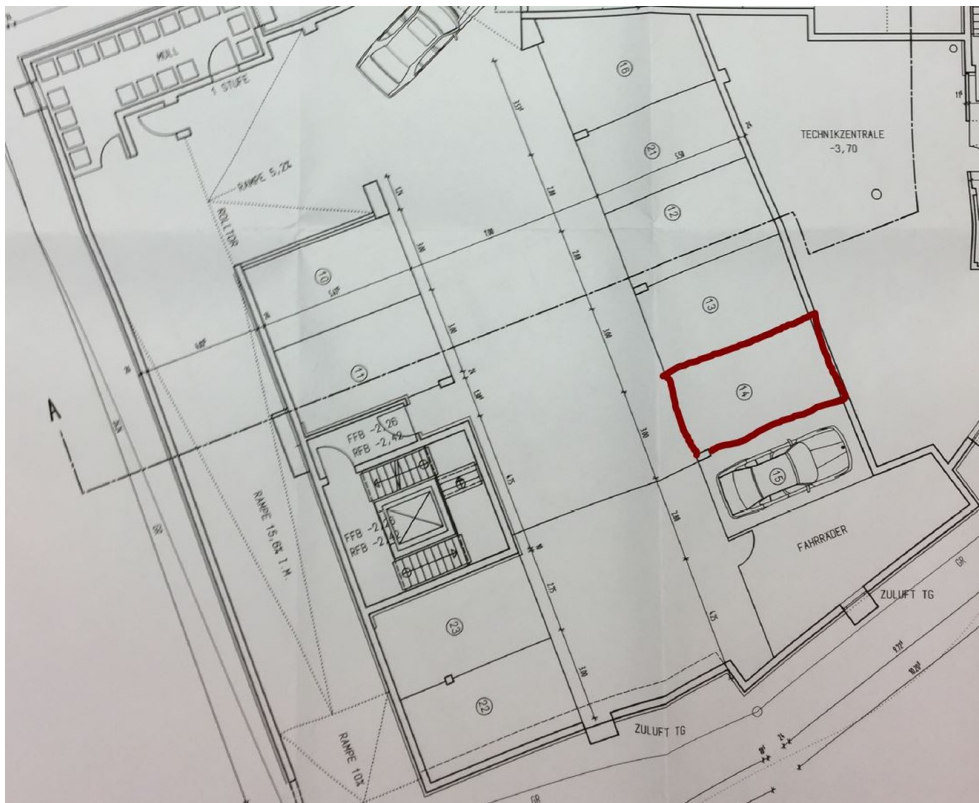


Fahrradraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnungsnummer 14



Garagengrundriss & Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

## Gerlingen

Hauptstraße 36 und Urbanstraße 2 - 6



Exposé - Gebäudeaußenansicht




# Exposé - Grundrisse



 © by Küchen-Arena GmbH & Co.KG	<b>Kommission:</b> C16063 <b>Planung:</b> C16063 <b>Druckdatum:</b> 27.07.2018 <b>Fachberater:</b> <b>Telefon:</b> <b>Email:</b>	<b>Hersteller:</b> Planum 2018 <b>Programm:</b> 408 Fashion <b>Griff:</b> 708 Biegelgriff edelstahlfarbig <b>APL-Farbe:</b> 357 Paladina Marmor Nachbildung <b>Anricht:</b> Perspektive / Bildschirmgröße	Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten. KPS designstudio
---	---	---	--

# Exposé - Grundrisse



 © by Küchen-Arena GmbH & Co.KG	Kommission:	C16063	Hersteller:	Planum 2018	Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten. KPS designstudio
	Planung:	C16063	Programm:	408 Fashion	
	Druckdatum:	27.07.2018	Griff:	708 Biegelgriff edelstahlfarbig	
	Fachberater:		APL-Farbe:	357 Paladina Marmor Nachbildung	
	Telefon:		Anricht:	Perspektive / Bildschirmgröße	
Email:					

# Exposé - Grundrisse



 © by Küchen-Arena GmbH & Co.KG	<b>Kommission:</b> C16063	<b>Hersteller:</b> Planum 2018	Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten. KPS designstudio
	<b>Planung:</b> C16063	<b>Programm:</b> 408 Fashion	
	<b>Druckdatum:</b> 27.07.2018	<b>Griff:</b> 708 Biegelgriff edelstahlfarbig	
	<b>Fachberater:</b>	<b>APL-Farbe:</b> 357 Paladina Marmor Nachbildung	
	<b>Telefon:</b>	<b>Anricht:</b> Perspektive / Bildschirmgröße	
<b>Email:</b>			

# Exposé - Grundrisse



 © by Küchen-Arena GmbH & Co.KG	<b>Kommission:</b> C16063	<b>Hersteller:</b> Planum 2018	Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten. KPS designstudio
	<b>Planung:</b> C16063	<b>Programm:</b> 408 Fashion	
	<b>Druckdatum:</b> 27.07.2018	<b>Griff:</b> 708 Biegelgriff edelstahlfarbig	
	<b>Fachberater:</b>	<b>APL-Farbe:</b> 357 Paladina Marmor Nachbildung	
	<b>Telefon:</b>	<b>Anricht:</b> Perspektive / Bildschirmgröße	
<b>Email:</b>			

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 19.02.2030

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2020-003087404

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut	
Adresse	Haupt-/Urbanstraße, 70839 Gerlingen	
Gebäudeteil	Haus C	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2020	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020	
Anzahl Wohnungen	7	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	905 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas, KWK	
Erneuerbare Energien	Art: KWK	Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
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	



### 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 beigefügt (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



**KUHN | DECKER**  
INGENIEURE UND ARCHITECTEN

Kuhn Decker GmbH & Co. KG  
Fabienne Zink, B. Eng.  
Obere Vorstadt 67/1  
71063 Sindelfingen

20.02.2020

Ausstellungsdatum



**Kuhn Decker GmbH & Co. KG**  
Ingenieure und Architekten

Obere Vorstadt 67/1 | 71063 Sindelfingen  
T. +49 7031 61169-0 | F. +49 7031 61169-20  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

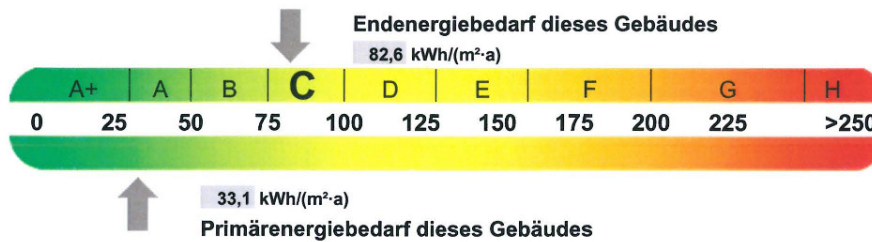
Registriernummer <sup>2</sup> **BW-2020-003087404**

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>  kg/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  Anforderungswert

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert  Anforderungswert

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**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

82,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Ferwärme (Heizwärme) [Warmwasser]	50 %
Art:	Deckungsanteil:
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

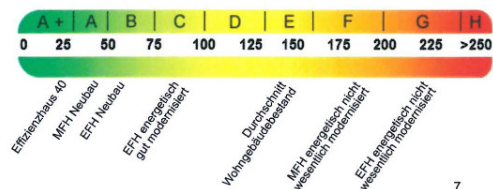
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' :  W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
Satz 3 EnEV

<sup>3</sup> freiwillige  
<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

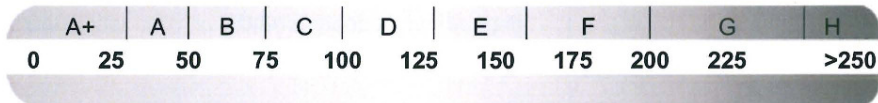
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2020-003087404

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Energieverbrauch



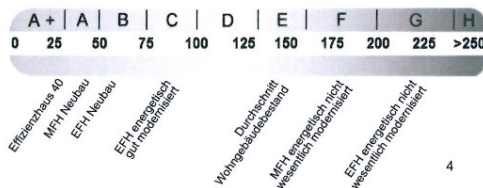
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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						

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenfalls

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



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

#### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

#### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

#### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

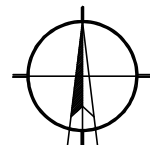
# Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftskataster Auszug
2. Mieterselbstauskunft

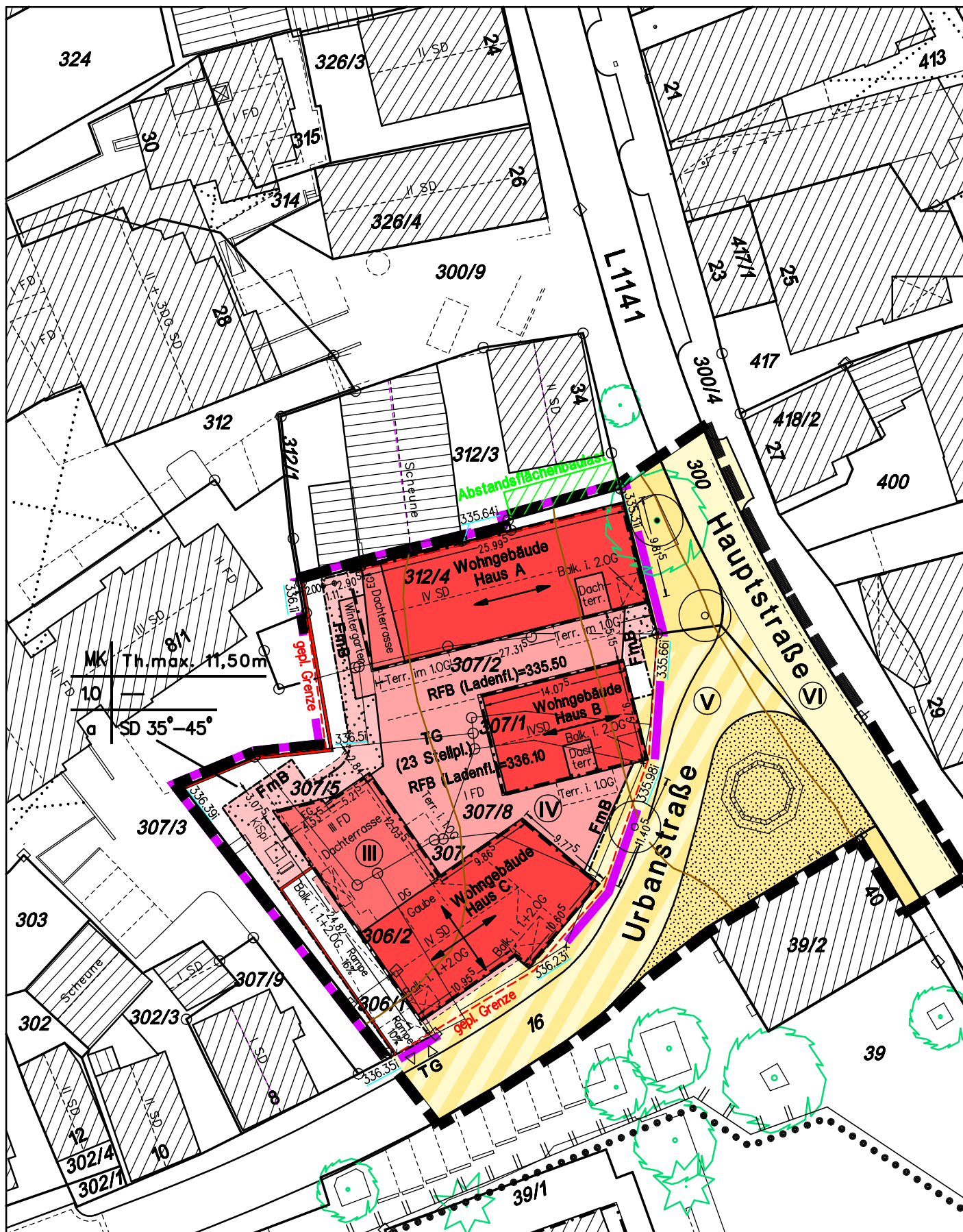
Stadt / Gemeinde : Gerlingen  
Gemarkung und Flur : Gerlingen  
Landkreis : Ludwigsburg

# LAGEPLAN

zeichnerischer Teil (§4 LBOVVO)



M 1:500



Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
und Einzelzeichnungen nach § 4 LBOVVO  
Höhenangaben im Neuen System  
Eventuell vorhandene unterirdische Leitungen  
im Baugrundstück sind nicht dargestellt

Stuttgart, 30.10.2014

**VERMESSUNGSBÜRO  
WILFRIED SCHWAB**

Vaihinger Str. 153 \* 70567 Stuttgart  
Tel. 0711/46922730 \* Fax 0711/46922731  
E - Mail: vb - schwab @ arcor .de

# Mieterselbstauskunft

## 1. Angaben zum Mietobjekt

Objekt: 4-Zimmer Wohnung (98,60 m<sup>2</sup>), 2-ter OG, Urbanstr. 6, 70839 Gerlingen

Mietbeginn: 01.07.2026  
Nettokaltmiete (inklusive TG): 1.700,00 Euro  
Betriebskostenvorauszahlungen: 275,00 Euro (Heizkosten enthalten)  
Gesamtmiete: 1.975,00 Euro  
Kautions: 5.100,00 Euro

2. Mietinteressent(en) Detail	Mietinteressent 1	Mietinteressent 2
Name, Vorname		
Geburtsdatum		
Familienstand		
Anschrift		
Telefon / E-Mail		
Derzeitiger Beruf		
Arbeitgeber		
Nettoeinkommen (Euro)		

## 3. Zusätzliche Angaben

Anzahl der Personen: \_\_\_\_\_

Zum Haushalt gehörende Kinder (Anzahl und Alter): \_\_\_\_\_

Haustiere: ja / nein

## 4. Bestätigung

Ich erkläre hiermit, dass die Angaben der Wahrheit entsprechen. Mir ist bekannt, dass falsche Angaben zur Anfechtung oder fristlosen Kündigung des Mietvertrags führen können.

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_