

Exposé

Wohnung in Waiblingen

helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und EBK, 2. OG, Stellplatz



Objekt-Nr. OM-289387

Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

71332 Waiblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	11	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	57,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.800 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- + gepflegtes Mehrfamilienhaus auf großem begrünten Grundstück
- + Aufzug vorhanden
- + guter Zuschnitt der einzelnen Zimmer
- + Balkon
- + Wohnung 2021 komplett saniert (Elektrik, Fenster, Heizungen, Türen, Fußböden, Küche)
- + eigener Stellplatz
- + Einzug ab dem 01.06.2026

Ausstattung

- + Einbauküche mit Herd, Geschirrspüler, Dunstabzug
- + alle Wände mit Feinputzbelag
- + Vinyl-Designboden in den Zimmern
- + Fliesenboden in Küche, Bad und Flur
- + wertige neue Kunststofffenster mit Rollläden
- + Zentralheizung
- + innenliegendes Bad, mit Badewanne und LED-Spiegelschrank
- + Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss für die eigene Waschmaschine in der Wohnung
- + Münzwaschmaschinen und Wäschetrockner im separaten Wasch- und Trockenraum des Hauses vorhanden
- + separates trockenes Kellerabteil
- + Fahrradabstellraum im Haus
- + Wechselsprechanlage
- + Ethernet- bzw. LAN-Anschlussdosen in beiden Zimmern
- + DSL bis 250 Mbit/s (lt. Verfügbarkeitsprüfung Telekom)
- + Kabelanschluss möglich

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

- + aussagekräftige Bewerbungen erwünscht, "habe Interesse" und "will anschauen" reicht nicht
- + Vermietung an Einzelperson oder Paar
- + Tierhaltung nicht erwünscht
- + Rauchen unerwünscht

- + Wohnung wird leer und besenrein übergeben
- + Kosten für Strom durch separate Abrechnung zwischen Mieter und Dienstleister
- + Nebenkostenvorauszahlung beinhaltet z. B. Heizung und Warmwasser, Hausmeisterservice, Gebäudeversicherung, Grundsteuer etc.
- + keine Kehrwochenpflicht
- + Einbauküche wird kostenfrei zur Nutzung überlassen (Kühlschrank ist Sache des Mieters)
- + Vermietung von Privat, keine Maklergebühren

Lage

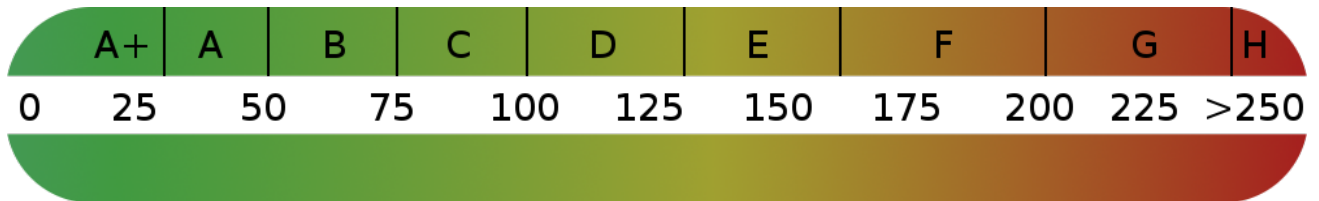
- + zentrale Lage
- + Bahnhof Waiblingen in fußläufiger Entfernung (5 Minuten)
- + exzellente Verkehrsanbindung mit ÖPNV (zwei S-Bahn-Linien, zwei Regionalzug-Linien (Fahrzeit 11 - 15 Minuten) zum Hbf Stuttgart
- + Lebensmittelversorger, Bäcker, Schulen, Kindergärten, Tankstelle in fußläufiger Entfernung
- + schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen 14 und 29

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer_2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_3



Balkon_1

Exposé - Galerie



Balkon_2



Schlafzimmer_1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_2



Eingang



Flur_1

Exposé - Galerie



Flur_2



Küche_1

Exposé - Galerie



Küche_2



Küche_3

Exposé - Galerie



Bad_1



Bad_2

Exposé - Galerie



Abstellraum

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung

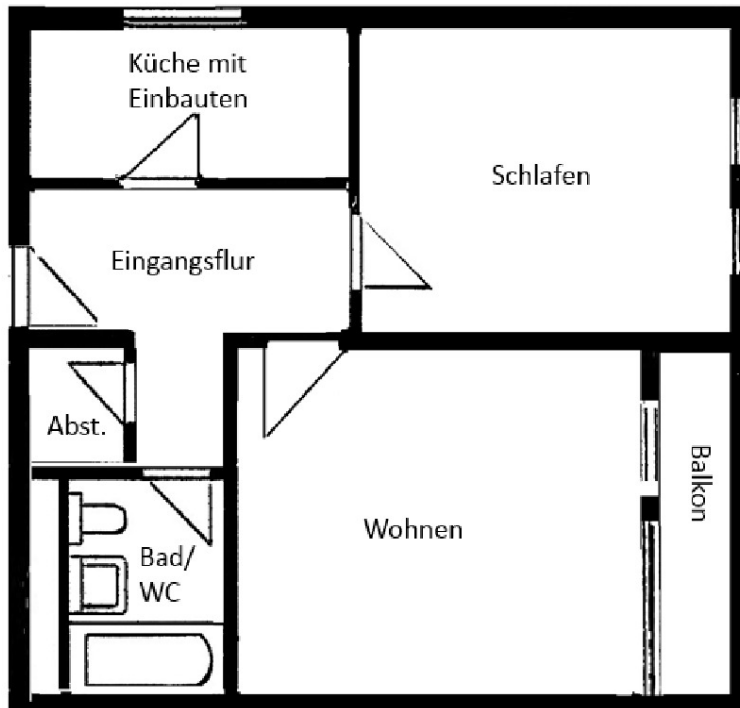
nach örtlichem Aufmaß
gem WoFIV

Einheit	Länge m			Wohnfläche
Diele	3,207	1,375	4,410	4,41
Küche	3,207	2,102	6,741	6,74
Schlafen	4,818	3,497	16,849	16,85
Wohnen	5,158	3,972	20,488	20,49
Flur	1,923	0,889	1,710	1,71
Bad	2,150	1,600	3,440	3,44
Abstell	1,690	1,042	1,761	1,76
Loggia 1/4	3,880	1,400	5,432	1,36
Summe nach Fertigmaß			60,831	56,76
Wohnfläche			gerundet	57 qm

Kleine Abweichungen könnten möglich sein.

09.01.2021

Grundriss nicht maßstabsgetreu



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

ista

BW-2018-002209577

Registriernummer ²⁾

18.09.2028

Gültig bis

VE399

Objektnummer

1316044

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

71332 Waiblingen

Adresse

Gebäudeteil

1973

Baujahr Gebäude ³⁾

1991

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

Anzahl Wohnungen

8.179,92 m²

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Fern-/ Nahwärme

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

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 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

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

18.09.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

Ronny Thieme

¹⁾ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

²⁾ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³⁾ Mehrfachangaben möglich

⁴⁾ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

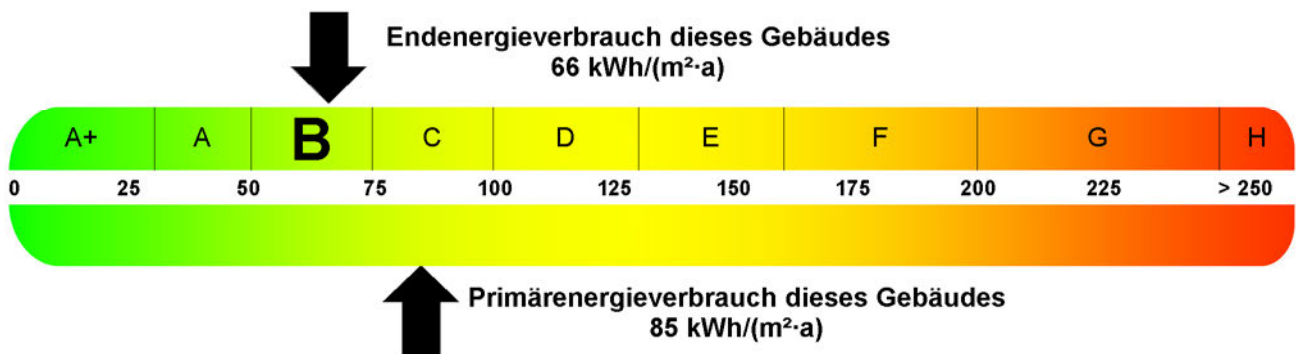
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-002209577

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

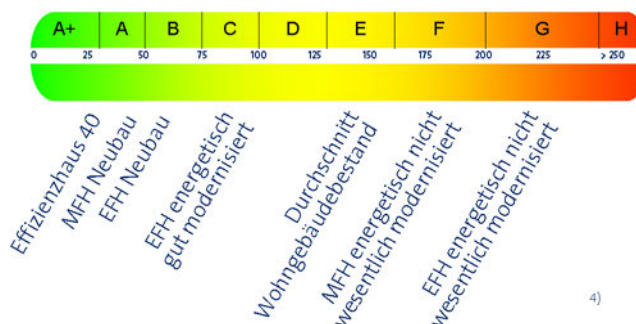
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

66 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Fern-/ Nahwärme	1,30	1.607.926	288.892	1.319.034	1,12

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 Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) 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.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus