

Exposé

Erdgeschosswohnung in Murrhardt

Wohnung 01 mit 15m² Terrasse und 160m² Gartenanteil - EG - Haus 5 oder 6



Objekt-Nr. OM-406490

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **596.600 €**

Ansprechpartner:
Lutz Schneidewind

Obermühlenweg 1-11
71540 Murrhardt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahmedatum	01.12.2027
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	116,98 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	116,98 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	100
Preis Garage/Stellpl.	29.500 €	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Citywohnen Murrärten - Neubau Eigentumswohnungen

Sechs klimaschonende Mehrfamilienhäuser entstehen in Massivholz-Bauweise mit industriell vorgefertigten Wand- und Deckenelementen (serielle Fertigung) und erfüllen den KfW-40-QNG-Standard. Jedes Gebäude verfügt über ein eigenes Treppenhaus und einen Aufzug bis zur Tiefgarage, sodass alle Wohnebenen bequem erreichbar sind. Zu jeder Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum. Der ebenerdige, überdachte Zugang und die barrierearme Ausstattung – etwa bodengleiche Duschen und niedrige Balkon- und Terrassenschwellen – sorgen für Komfort und Zugänglichkeit.

Wir erreichen mit der Ausführung die Einstufung in den Effizienzhaus KfW-40-QNG Standard gemäß den Richtlinien, sodass Sie in den Genuss von zinsreduzierten Darlehen kommen können (150.000 € ab 1,12% ; Paare/Alleinerziehende bis 2 Kinder 220.000€ ab 0,01% je nach Laufzeit). Im laufenden Betrieb ist mit geringen Energiekosten zu rechnen.

Die begrünte Dachfläche wird mit einer Photovoltaikanlage versehen, dieser Strom wird erheblich unter Marktpreis zur Verfügung gestellt.

Haus 1 bis 4 sind nahezu identisch aufgebaut und verfügen jeweils über 14 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 84 m² - ca. 132 m² und 3 bzw. 4 Zimmer.

Die Häuser 5 und 6 in geschützter Innenhoflage verfügen über 8 Wohnungen je Gebäude, mit Wohnflächen von ca. 61 bis 117 m² und Wohnungsgrößen mit 2, 3 und 4 Zimmern. Die Gebäude sind identisch vom Aufbau, jedoch gespiegelt nebeneinander angeordnet.

Die 6 Mehrfamilienhäuser und ihre dazugehörigen Zuwegungen sind so angeordnet, dass im Innenhof - geschützt und von der Straße abgewandt - großzügig dimensionierte Grünflächen und für die kleinsten Bewohner ein gut einsehbarer Spielplatz entstehen.

Das Untergeschoss wird als WU-Beton-Bauwerk („weiße Wanne“) ausgeführt. Die komfortabel anfahrbare Tiefgarage verfügt über getrennte Zu- und Ausfahrten für einen reibungslosen Verkehrsfluss, auch zu Stoßzeiten.

Rund 35 Stellplätze sind von Beginn an für Ladestationen (Wallboxen) vorbereitet. Zudem stehen mehrere gemeinschaftliche Fahrradabstellbereiche zur Verfügung.

Die Abstellbereiche für Entsorgungsbehälter wurden oberirdisch, nahe der Häuser, mit möglichst kurzen Wegen zur Straße eingeplant.

Weitere Ausstattungsmöglichkeiten für Senioren oder Menschen mit leichten Beeinträchtigungen wie beispielsweise Notrufeinrichtungen etc. sind auf Anfrage möglich.

Durch unsere Kooperation mit der unmittelbar gegenüberliegenden Schumm-Stiftung haben Sie zahlreiche Optionen, die Sie in Anspruch nehmen können: Reinigungsservice inkl. Blumen gießen, Mittagessen, uvm.

Erdgeschoss Wohnung 01 in Haus 5 mit großem Gartenanteil:

Wohnfläche 116,98 m² + Keller 6,32 m² + Gartenanteil 163,83 m²

Eingangsbereich mit praktischem Garderobenplatz und Gäste-WC.

Der abgetrennte Flur zu den Schlafzimmern und zum Bad sorgt für mehr Privatsphäre.

Helle Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer - auch ideal als Home-Office geeignet.

Geräumiges Schlafzimmer mit langer Schrank-Stellwand.

Offener und großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Gartenterrasse.

Großzügige Terrasse mit Zugang zum privat nutzbaren Gartenanteil.

Selbe Wohnung spiegelbildlich in Haus 6.

Entdecken Sie unser vollständiges Wohnungsangebot im Exposé oder lassen Sie sich die Unterlagen ganz bequem persönlich zusenden – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

- nachhaltig gebaut (Effizienzhaus KfW 40 QNG)
- wohngesunde Massiv-Holzbauweise
- Photovoltaik auf begrüntem Flachdach
- hohe CO₂-Einsparung, angenehmes Raumklima
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fahrstuhl in jedem Haus von der Tiefgarage in jede Wohneinheit
- bodengleiche Dusche, moderne Sanitärausstattung
- elektrische Jalousien in den Aufenthaltsräumen
- elektrische Rollläden in den Schlafzimmern
- Bodenbeläge in Wohn- und Schlafbereichen Parkett (optional Vinyl möglich)
- Boden und Wandbeläge in den Bädern Fliesen
- Wände weiß gestrichen, Decke in Sichtholzqualität

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Impressum

Schlegel Concepts GmbH & Co. KG

Ottergasse 7

74379 Ingersheim

Phone: +49 7142 98 99 36

info@schlegel-concepts.com

www.schlegel-concepts.com

Geschäftsführung: Albert Schlegel

Amtsgericht Stuttgart HRA 738230

UST-Nr: DE345893573

Weitere Unternehmen der Schlegel Gruppe:

Schlegel GmbH

Porschestraße 2

74321 Bietigheim-Bissingen

Phone: +49 (0)7142 / 98 99 80

info@schlegel-concepts.com

www.schlegel-concepts.com

Geschäftsführung: Albert Schlegel, Bernd Köpfer

Amtsgericht Stuttgart HRB 301622

UST-Nº: DE185249455

Entdecken Sie unser vollständiges Wohnungsangebot im Exposé:

<https://www.yumpu.com/xx/document/read/70845969/schlegel-bv-murrhardt-expose-2026>

Oder lassen Sie sich die Unterlagen ganz bequem persönlich zusenden – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Murrhardt, Obermühlenweg 1-11

Idyllisches Umfeld

Murrhardt, mit seinen fast 15.000 Einwohnern bildet die sympathische Kleinstadt das Zentrum des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Eingebettet in die idyllische Erholungslandschaft liegt es nur etwa 40 bis 50 Minuten nordöstlich der Metropolregion Stuttgart und ermöglicht damit den Bewohnern, die Vorzüge einer Großstadt zu genießen, während sie in einer fantastisch grünen Umgebung leben. Über den wenige Gehminuten entfernten Bahnhof sind Sie ideal mit dem Umland verbunden.

Kurze Wege

Murrhardt bietet eine gut ausgebaute Nahversorgung, die den Bewohnern kurze Wege und damit eine hohe Lebensqualität ermöglicht. Die Stadt verfügt fußläufig über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte, Wochenmärkte, Post, Bankfilialen, Apotheken und Ärzte, die den täglichen Bedarf abdecken. Schulen, Kindergärten und Sportplätze spiegeln das gute Bildungsangebot wider, was die hohe Attraktivität der Stadt, gerade auch für Familien, ausmacht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Citywohnen Murrärten

Exposé - Galerie



Haus 3 + 4 + 5 Innenhof



Haus 1 | 2 | 6 Innenhof

Exposé - Galerie



Haus 5 I 6



Lageplan

Exposé - Galerie



Grundriss Tiefgarage



Wohnen Haus 5-6 Wohnung 03

Exposé - Galerie



Wohnen Haus 5-6 Wohnung 03

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

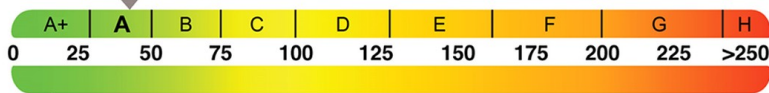
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 0,93 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
41,9 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
15,7 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 15,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 40,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,21 W/(m²·K) Anforderungswert 0,39 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 41,9 kWh/(m²·a)

Energieausweis Haus 6

Exposé - Grundrisse

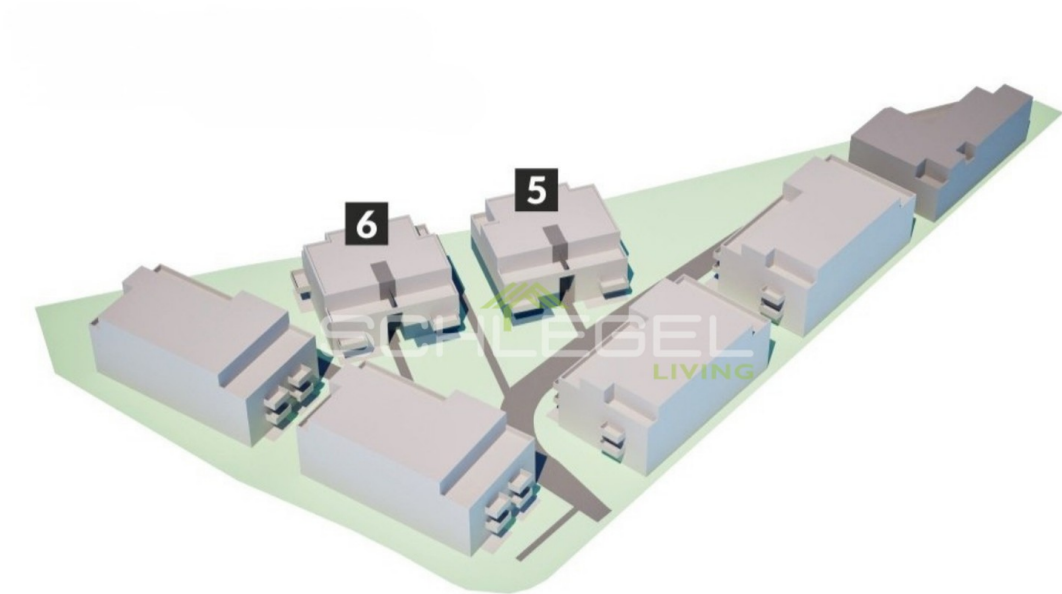


Grundriss Wohnung 01



Haus 5 I 6

Exposé - Grundrisse



Haus 5 I 6 Wohnung 01



Wohnen Haus 5-6 Wohnung 01

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Haus 5
2. Energieausweis Haus 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

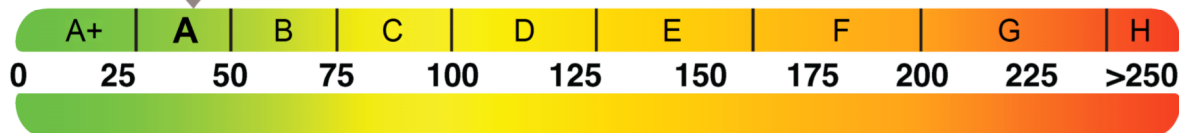
Registriernummer: _____

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 0,93 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
41,0 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
15,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 15,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 39,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert 0,21 W/(m²·K) Anforderungswert 0,39 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 41,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
_____	%	%	%
_____	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :	
_____	%	
_____	%	
	Summe ⁸ :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
Durchschnitt
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

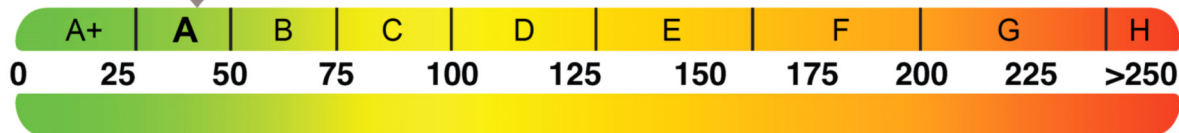
Registriernummer: _____

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 0,93 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
41,9 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
15,7 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 15,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 40,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,21 W/(m²·K) Anforderungswert 0,39 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 41,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

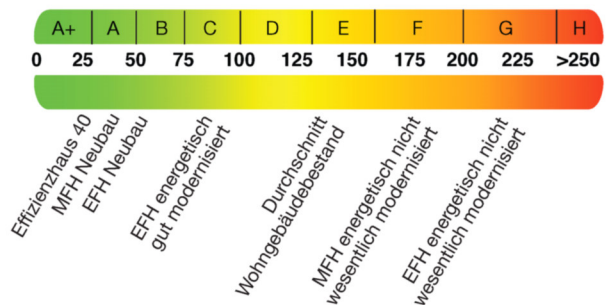
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
_____	%	%	%
_____	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :	
_____	%	
_____	%	
	Summe ⁸ :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf