

# Exposé

## Wohnung in Eningen unter Achalm

**Seltenes Fundstück!!! Tolle 4,5-Zimmer-Wohnung mit Achalmblick**



Objekt-Nr. OM-415386

### Wohnung

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Simon Steffan

72800 Eningen unter Achalm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	26.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Luxus und Wert vereint, ohne Ihr Budget zu sprengen.

Dieses seltene Juwel ist eine Investition in Ihre Zukunft und ein Statement gegen den Mainstream der aktuellen Neubauten.

Dieses Zuhause wurde nach den Neubaustandards im Jahr 2018 gebaut und verfügt über alle modernen Vorzüge, die Sie sich wünschen. Diese Einheit bietet Ihnen einen schwellenlosen Zugang über einen Aufzug und eine liebevoll durchdachte, gehobene Ausstattung, die für jedes Alter geeignet ist.

Das Highlight ist zweifellos der großzügige und lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit offener, integrierter Küche und Zugang zum Balkon. Er ist das Herzstück der Wohnung und der perfekte Ort, um gemeinsame Momente zu schaffen und zu genießen. So ist jedes Familienmitglied zu jeder Zeit mit dabei, auch wenn jemand das Essen zubereitet oder sich nur schnell einen Snack aus dem Kühlschrank holt. Die Theke an der Küchenzeile hin zum Wohnzimmer rundet diesen Vorzug noch einmal ab. Auf dem Balkon erleben Sie Grillabende mit Freunden und der Familie oder Sie genießen einfach nur die Abendsonne nach einem stressigen Arbeitstag!

Die 4,5-Zimmer-Wohnung bietet so Platz für Ihre Bedürfnisse in jeglicher Lebenssituation und den Raum für mehr Lebensqualität. Außerdem wurde mit Liebe zum Detail ein zusätzliches Gäste-WC und ein großzügiger Abstellraum/Speisekammer mit Waschmaschinenanschluss gegenüber der Küche geschaffen – mehr Komfort geht nicht.

Dieses Zuhause ist nicht nur eine Immobilie, es ist eine Lebenseinstellung. Wenn Sie bereit sind, den nächsten Schritt zu gehen und Ihr eigenes Kapitel in diesem modernen Wohntraum schreiben möchten, dann zögern Sie nicht länger. Kontaktieren Sie den Anbieter noch heute für eine Besichtigung und lassen Sie sich vom Charme der Wohnung überzeugen!

## Ausstattung

- Gehobener Neubaustandard; 2,50 m Raumhöhe
- Aufzug in alle Etagen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

- Kunststofffenster, Isolierglas mit Rollläden
- Wohnungseingangstüre Doppelfalz, Schallschutzklasse 4, Türstärke 70 mm, PZ-Schloss, VX-Bänder, 3-fach Verriegelung, Dorn 80, Weitwinkelspion
- Einheitlicher hochwertiger Vinylboden mit Holzoptik in allen Schlafzimmern, Wohn-/Essbereich (incl. Küche) & Flur
- Elternschlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Ankleidenische, Stromanschlüsse vorbereitet für Einbauschränk
- Großformatige Boden-/Wandfliesen in Bad, Gäste-WC & Abstellraum
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche Handbrause, Rainshower & Nische für Shampoo, Badewanne mit Handbrause, Doppelwaschtisch mit Unterschrank hängend, spülrandloses WC,

Zehnder Design-Handtuchheizkörper mit Fernbedienung, JUNG Radio (Lautsprecher in abgehängter Decke), LED-Spots & LED Leuchtspiegel

- Separates Gäste-WC, spülrandloses WC, Urinal, Waschtisch mit Unterschrank hängend
- Einbauküche mit Markengeräten von AEG, Neff, etc., hochwertige Arbeitsplatte mit flächenbündig eingebauter Spüle und Kochfeld incl. Theke
- Sehr großzügiger Abstellraum bzw. Speisekammer mit Waschmaschinenanschluss und vielen weiteren Steckdosen für z.B. Trockner, Vorratskühlschrank, Akku-Staubsauger, etc.; eingebauter

Lüfter mit Feuchtigkeitssensor, ebenfalls manuell ansteuerbar über Schalter

- Sicherungskasten mit Überspannungsschutz z.B. bei Blitzeinschlag, separater Multimedienkasten für Telefon, Router, Netzwerk, etc.
- Extrem großer und hoher Kellerraum im UG, mit über 3m Höhe!!!
- 2x Tiefgaragenstellplatz mit Steckdose, direkt nebeneinander
- Zusätzliche, gemeinschaftliche Waschküche im UG
- Blockheizkraftwerk

Der Einzelwert eines Tiefgaragenstellplatzes liegt bei ca. 26.000€. Der Keller-/Hobbyraum liegt zusätzlich bei ca. 18.000€. Außerdem wird die Wohnung mit EBK im Wert von ca. 17.000€ verkauft. Somit beläuft sich der

Einzelwert der Wohnung lediglich auf ca. 473.000€ bzw. 4.008€/m². Die

Wohnung ist jedoch nur im Paket incl. aller oben genannten Positionen zu erwerben.

Zudem sind Erhaltungsrücklagen für die ganze Anlage, die Tiefgarage sowie das BHKW vorhanden und werden stetig weiter bespart. Auskunft über den

aktuellen Stand kann bei konkretem Interesse erteilt werden.

Hausgeld: ca. 400 € (2 Erwachsene & 2 Kleinkinder)

Mieteinnahmen: ca. 1.300 € (mtl. Kaltmiete)

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Im Herzen von Eningen – umgeben von allem, was das Leben lebenswerter macht!

Egal ob zu Fuß in wenigen Gehminuten oder mit dem Auto. Vom Obst- und Gemüsehändler nebenan bis zu regionalen Back- und Fleischwaren sowie den Lebensmittelgeschäften Edeka, Netto, Lidl und Aldi bietet Eningen ein volles Programm für den täglichen Bedarf.

Darüber hinaus finden Sie in Eningen Apotheken, Banken, Blumenfachhändler, Drogerie, Fachärzte und Friseure. Genießen Sie die Vorzüge einer reichhaltigen Auswahl an lokalen Geschäften und Gastronomien.

Auch die Kinder kommen nicht zu kurz, denn die Betreuung in Kindergärten und Kindertagesstätten ist in Eningen optimal. Ebenso ist die Achalmschule für Grundschüler in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Freizeit, Sport und Engagement stehen in Eningen hoch im Kurs. Die Vielzahl an Vereinen für Musik und Gesang, Sport oder Kultur machen das Leben in Eningen bunter und es ist für alle Einwohner etwas dabei.

Hilfen und Angebote für Menschen im Alter sind ebenfalls in direkter Umgebung zur Wohnung gegeben. Für Pflege, Betreuung und Essen auf Rädern sorgen die Seniorenzentren in Eningen.

Der öffentliche Nahverkehr ist mit der Buslinie 1 und 11 des RSV gut ausgebaut (incl. Nachtbus). Die Bushaltestelle ist nur eine Minute von Ihrem neuen Heim entfernt.

Der Standort Eningen ist so gut in die Nachbarstädte Metzingen, Reutlingen und Pfullingen eingebettet, dass nur wenige Autominuten nötig sind, um Ihre Ziele zu erreichen. Auch nach Stuttgart haben Sie hier eine gute Ausgangsposition.

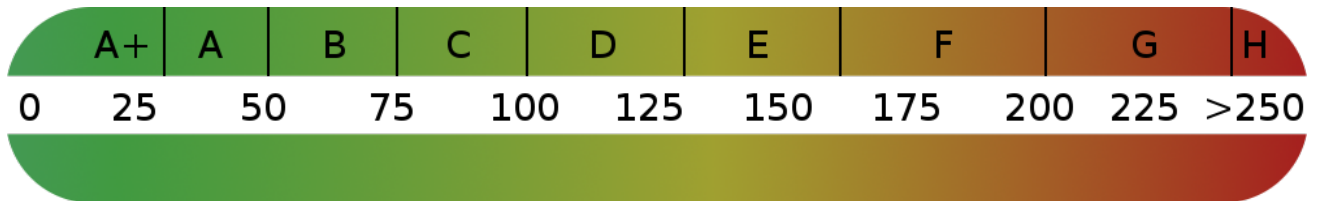
Für alle Lebenslagen ist Eningen Ihr neuer Lieblingsort in Ihrem neuen Zuhause!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	87,74 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

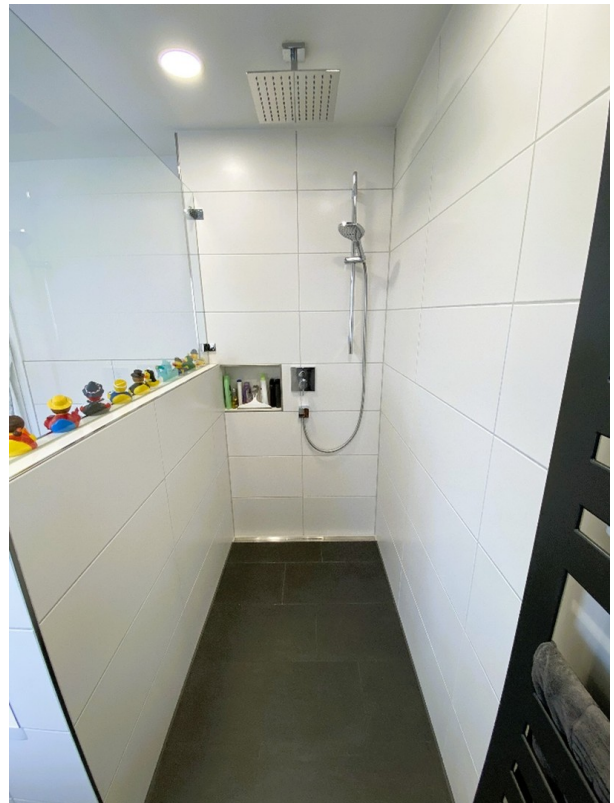
# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Dusche

# Exposé - Galerie



Gästezimmer/Büro 1



Gästezimmer/Büro 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Gäste-WC 1



Gäste-WC 2



Abstellraum/Speisekammer

# Exposé - Galerie

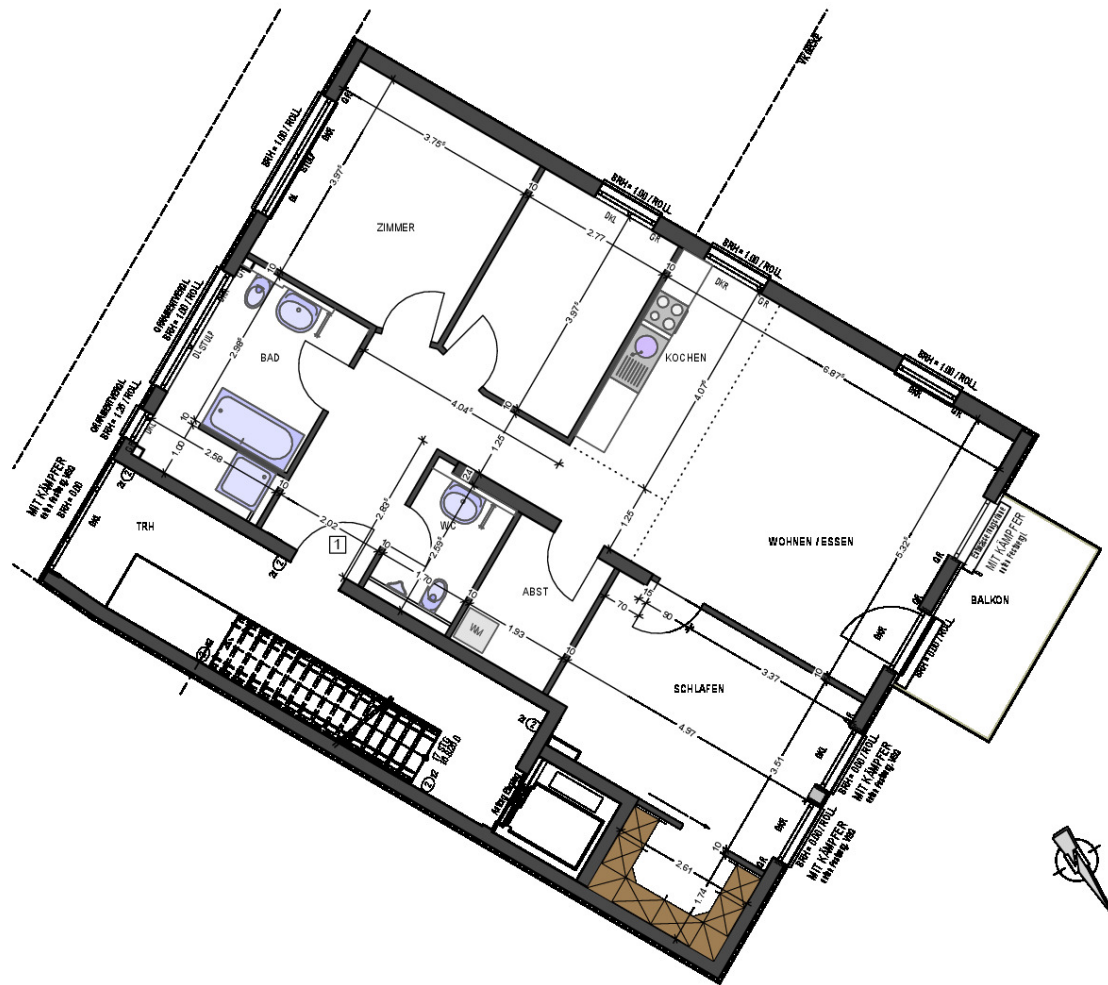


Balkon 1



Balkon 2

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE:

- Bemessungen sind Rohbaumaße!  
Ohne Putz!
- Raumhöhe = ca. 2.50 m  
von Oberkante Bodenbelag  
bis Unterkante Decke.

## Fenster

- DKL = Dreh-Kipp-Links Anschlag
- DKR = Dreh-Kipp-Rechts Anschlag
- DR = Dreh-Rechts Anschlag
- DL = Dreh-Links Anschlag
- STULP (-Beslag) = ohne Zwischensteg
- GR = Gurtrolle
- Roll = Rollläden
- elektr Roll = elektrische Rollläden
- BRH = Brüstungshöhen der Fenster über Rohfußboden

# Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Energieausweis

# Wohnflächenberechnung

## HAUS 1

### 1. Obergeschoss Wohnung 1

Wohn-/Esszimmer	25,81 m <sup>2</sup>
Küche	8,07 m <sup>2</sup>
Flur	13,52 m <sup>2</sup>
Elternschlafzimmer	16,90 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,22 m <sup>2</sup>
Gästezimmer/Büro	14,64 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,95 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	4,41 m <sup>2</sup>
Badezimmer	10,25 m <sup>2</sup>
Balkon 8 m <sup>2</sup> (Faktor 0,5)	4,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche gesamt	117,56 m <sup>2</sup>

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

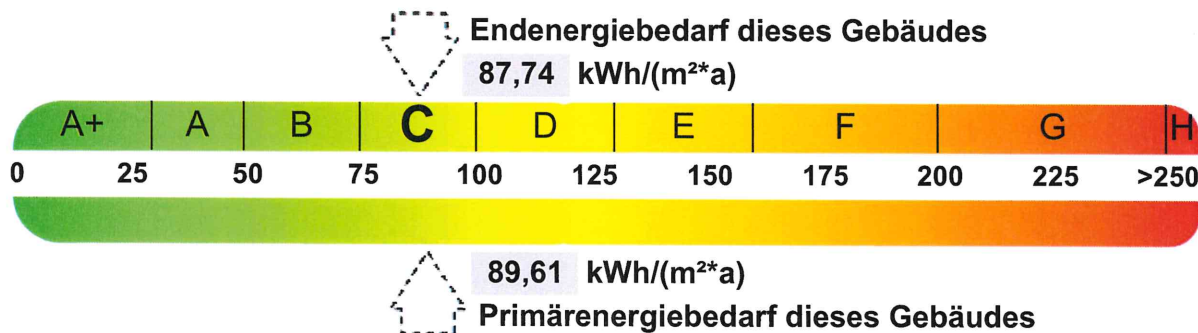
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer 2 BW-2024-005354453  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,50 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß GEG 2

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>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]

87,74

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

### Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>: ☐ 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<sup>3</sup>

- ☐ 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

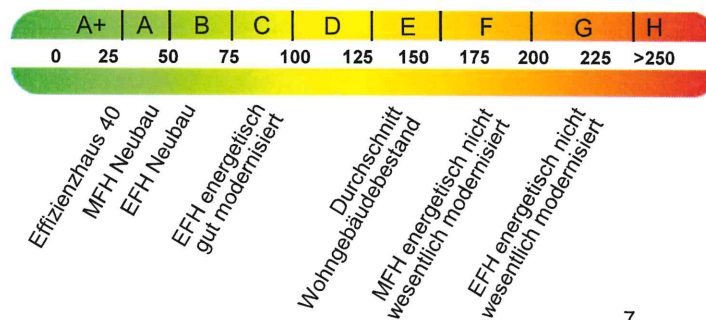
Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil EE <sup>10</sup> :
	%
	%
Summe <sup>8</sup> :	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie 4



7

## 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

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

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

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