

Exposé

Wohnung in Leonberg

neu renoviert und sofort frei: 3 Zimmer mit Balkon und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-422586

Wohnung

Verkauf: **300.000 €**

71229 Leonberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Diese hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche überzeugt durch einen klaren Grundriss, helle Räume und eine zeitgemäße Ausstattung. Die Kombination aus moderner Gestaltung, Echtholzparkett und funktionaler Raumaufteilung bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Komfort. Der Balkon mit Blick ins Grüne ergänzt das Angebot und schafft zusätzlichen Freiraum.

Ausstattung & Merkmale:

- Ca. 80 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Erstbezug nach umfassender Renovierung
- Klar strukturierter, effizient genutzter Grundriss
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Heller Wohnbereich mit Balkonzugang
- Balkon mit Grünblick
- Modernes Tageslichtbad mit Badewanne
- Separater Küchenbereich, vorbereitet für Einbauküche
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Waschraum
- Privater Pkw-Stellplatz (zzgl. 10.000 €)

Geeignet für Eigennutzer (Paare, kleine Familien) sowie für Kapitalanleger mit Fokus auf Qualität und Werthaltigkeit.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Leonberg verbindet urbanes Leben mit naturnaher Erholung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in der Umgebung. Die Anbindung an Stuttgart sowie die Autobahnen A8 und A81 ist hervorragend. Zu Fuß erreichen Sie den Bahnhof in nur 12 min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

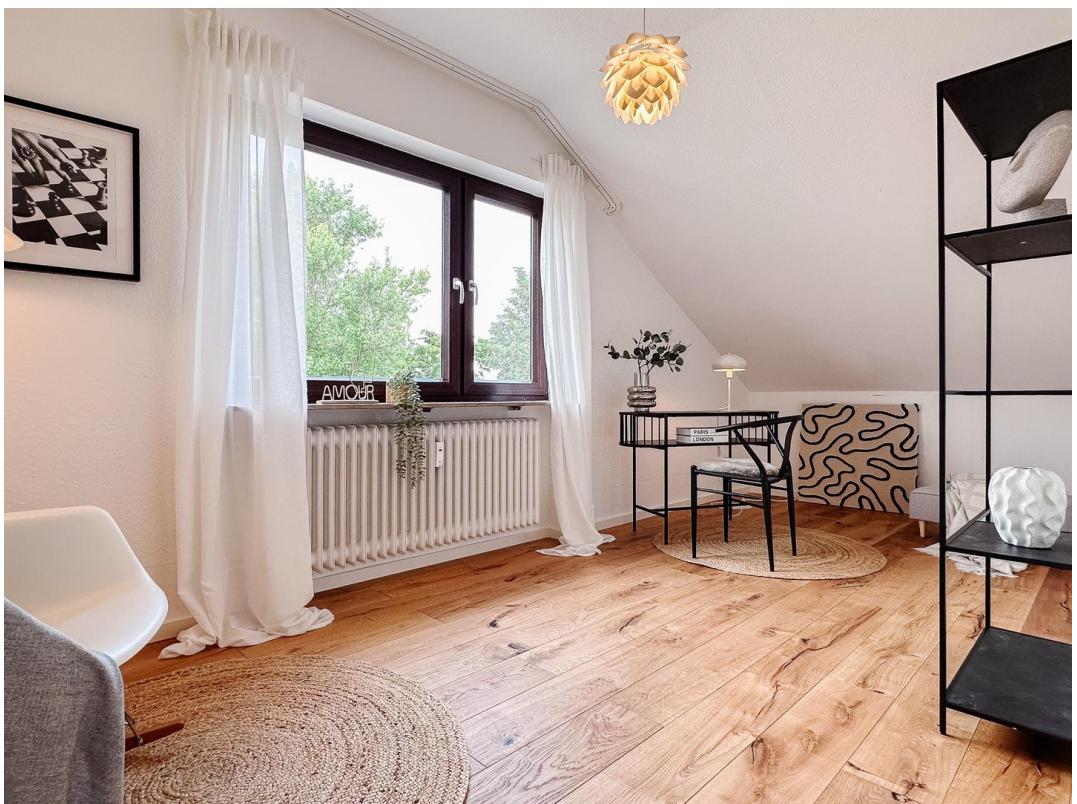


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

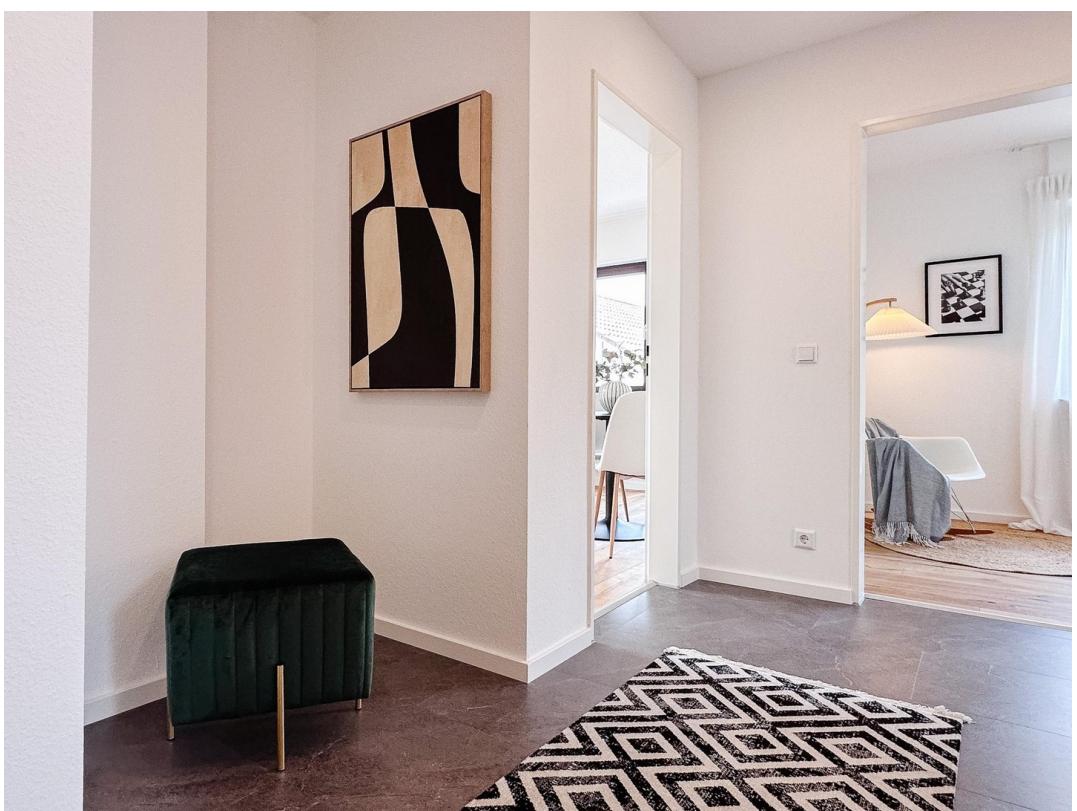


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie

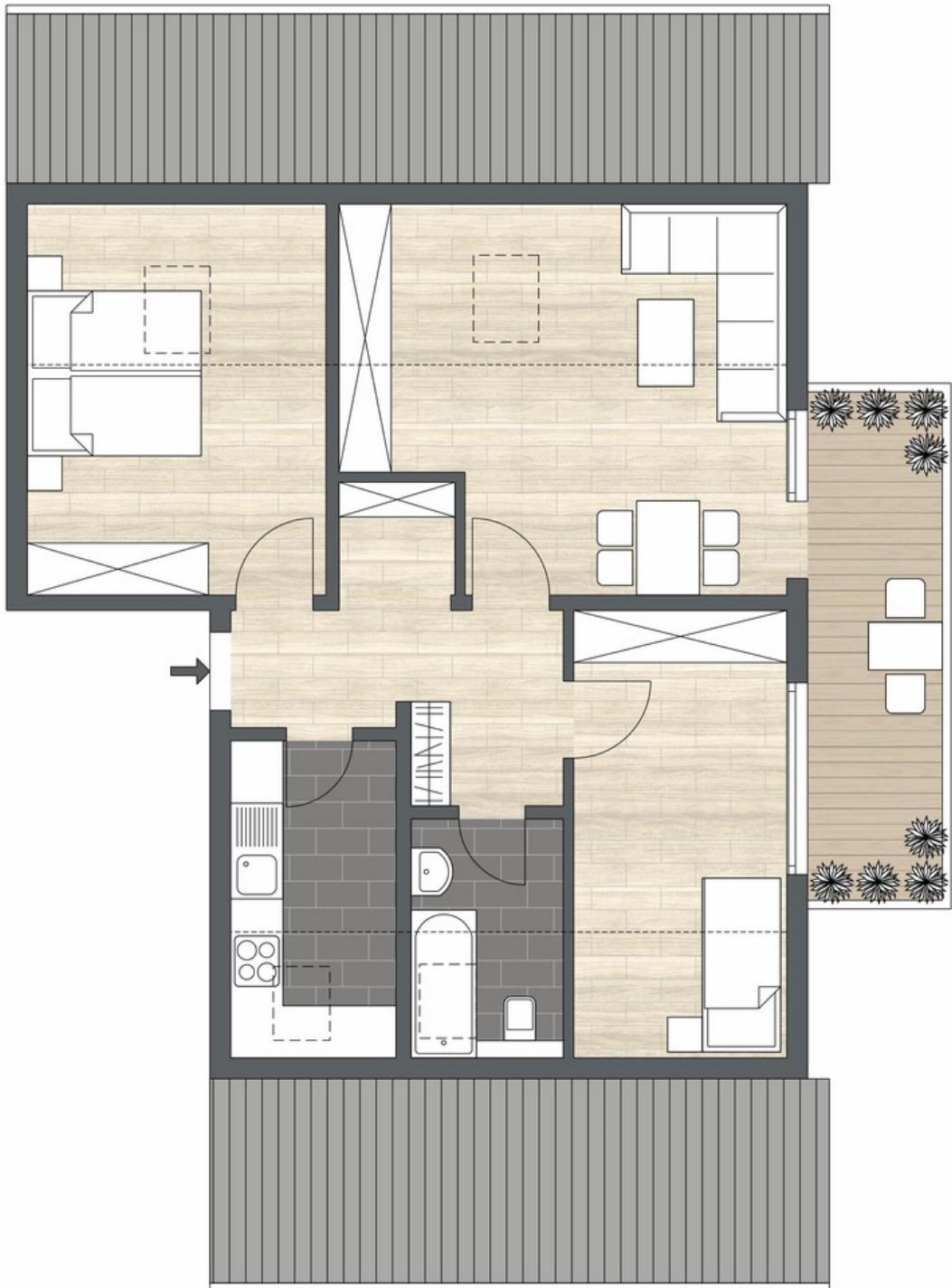


Küche



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude
[REDACTED]

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **11.01.2028**

Registriernummer: **BW-2018-001630058**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1971 / 1991	
Anzahl Wohnungen	8	
Gebäudenutzfläche (A _N)	736,20 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:Keine	Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)	
Anlass der Ausstellung	Sonstiges	

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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 (Energiebedarf-ausweis). 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

11.01.2018

Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Alles, was zählt.

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebaudiagramm

Registriernummer:

CO₂-Emissions-

kg/m² a



Ein Wert von 100 entspricht dem tatsächlichen Gebäudeverbrauch.

Referenzgruppenwert eines bestehenden
EPB (ergänzt durch einen Faktor)

Anforderungen bezüglich EPB:

Freihandelsgruppe:

Geplante Nutzung:

Ergebnis der Berechnung:

Angaben zum EPB-Wert:

Die Anforderungen des Referenzwerts werden durch die geplanten Maßnahmen nicht erreicht. Der tatsächliche Verbrauch liegt höher.

Vergleichswerte der Nachbarschaft:



Erklärungen zum Bewertungsmaßstab:

Die Energiebaudiagramme zeigen für das Bauwerk die energetischen Leistungsmerkmale gegenüber einem Energieeffizienz-Kennwert. Ein Energieeffizienz-Kennwert beschreibt die tatsächlichen Flächeneigenschaften eines Gebäudes im Vergleich zu verschiedenen Klassenschritten auf der Skala. Beispiele entstehen als Vierkantwerte in Stein und Beton oder Holz und Beton mit unterschiedlichen Materialien, die entsprechende Werte haben.

Entfällt bei verbrauchsorientierten Energieausweisen

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

 **Minol**
Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

Registriernummer: BW-2018-001630058

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
108 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
118 kWh/(m²·a)

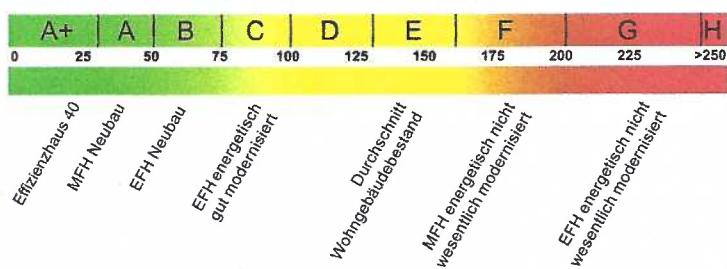
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

108 kWh/(m² · a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.10.13	31.12.14	Heizöl in Liter	1,1	85830	26303	59528	0,90
01.01.15	31.12.15	Heizöl in Liter	1,1	68720	19811	48909	1,07
01.01.16	31.12.16	Heizöl in Liter	1,1	88700	16552	72148	1,03
01.10.13	31.12.16	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.10.13	31.12.16	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.10.13	31.12.16	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



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) 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.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Registriernummer: BW-2018-001630058

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage	Prüfen Sie, ob eine neuere Heizanlage eine effizientere Energienutzung ermöglicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Genauere Angaben zu den Empfehlungen
sind erhältlich bei /unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienten nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine umfassende Beratung.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine umfassende Beratung.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.