

Exposé

Maisonette in Fellbach

Helle 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung in zentraler Lage in Fellbach



Objekt-Nr. OM-425363

Maisonette

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Ulmschneider

Vordere Straße 4
70734 Fellbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	397 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonettewohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche in einem ruhigen Mehrfamilienhaus (Baujahr 1983) mit nur 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Optiker).

Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft.

Ausstattung

Kellerraum mit separater Waschküche

Tageslichtbad

Einbauküche

Garagenstellplatz

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Fellbach, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und vielen Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	131,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

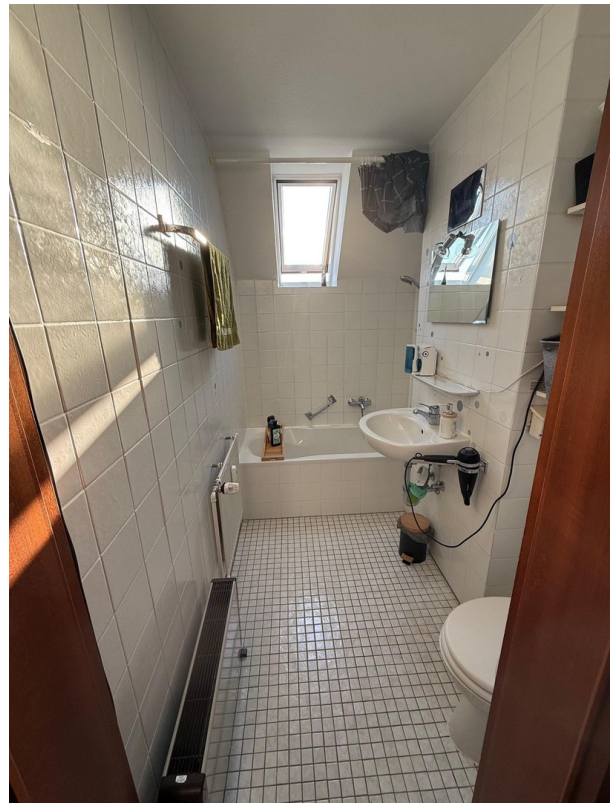
Exposé - Galerie



Schlafzimmer-oberer Bereich



Treppenabgang oberer Bereich



Badezimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick von oben ins Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht vom Haus



Außenansicht vom Haus



Garagenstellplatz

Exposé - Galerie



Kellerraum



Waschküche

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 11.03.2021
Registriernummer ² BW-2021-003566987
oder „Registriernummer wurde beantragt am ...“
1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	084 - Vorster Straße 4, 70734 Fellbach
Gebäudeart	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ¹	1983
Baujahr Wärmeerzeuger ¹	2002
Anzahl Wohnungen	7
Gebäudeheizfläche (A _H)	486,200 m ² [2] nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³
 Art: ☒ Erdgas
 Art der Lüftung/Kühlung: ☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
 Art der Ausattung des Energieausweises: ☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
☐ Vermietung/Verkauf ☐ Sonstiges (freiwillig)

Verwendung:
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ 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 Ermittlung 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 6).
☐ 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
 iB
 Jürgen Schulte
 Oststraße 81
 70734 Fellbach

11.03.2021
 Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers
 Jürgen Schulte

¹ Datum der angegebenen EnEV, gegebenenfalls angegeben: Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht vorzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 1 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung eintragen; die Registriernummer ist nach dem Eingang nachträglich eintragen
³ Mehrfachangaben möglich ⁴ Bei Wärmerückgewinnung der Lüftung

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer ² BW-2021-003566987
oder „Registriernummer wurde beantragt am ...“
2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
 kWh/(m²·a)

A	B	C	D	E	F	G	H
25	50	75	100	125	150	175	200
							225
							250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴
 Primärenergiebedarf
 Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
 Energetische Qualität der Gebäudehülle H⁵
 Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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 § 1 Absatz 5 EnEV
☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵
 Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)
 Art: ☐ Biomasse ☐ Solarthermie ☐ Wasserkraft ☐ Windkraft ☐ Geothermie ☐ Sonstiges (freiwillig)
 Deckungsanteil: %
Ersatzmaßnahmen ⁶
 Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
 Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
 Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A	B	C	D	E	F	G	H
25	50	75	100	125	150	175	200
							225
							250

Effizienzhaus 40
 MFH - energetisch nicht modernisiert
 EFH - energetisch nicht modernisiert
 Durchschn.
 Wohngebäudebestand
 MFH - energetisch nicht modernisiert
 EFH - energetisch nicht modernisiert

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 angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_H), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

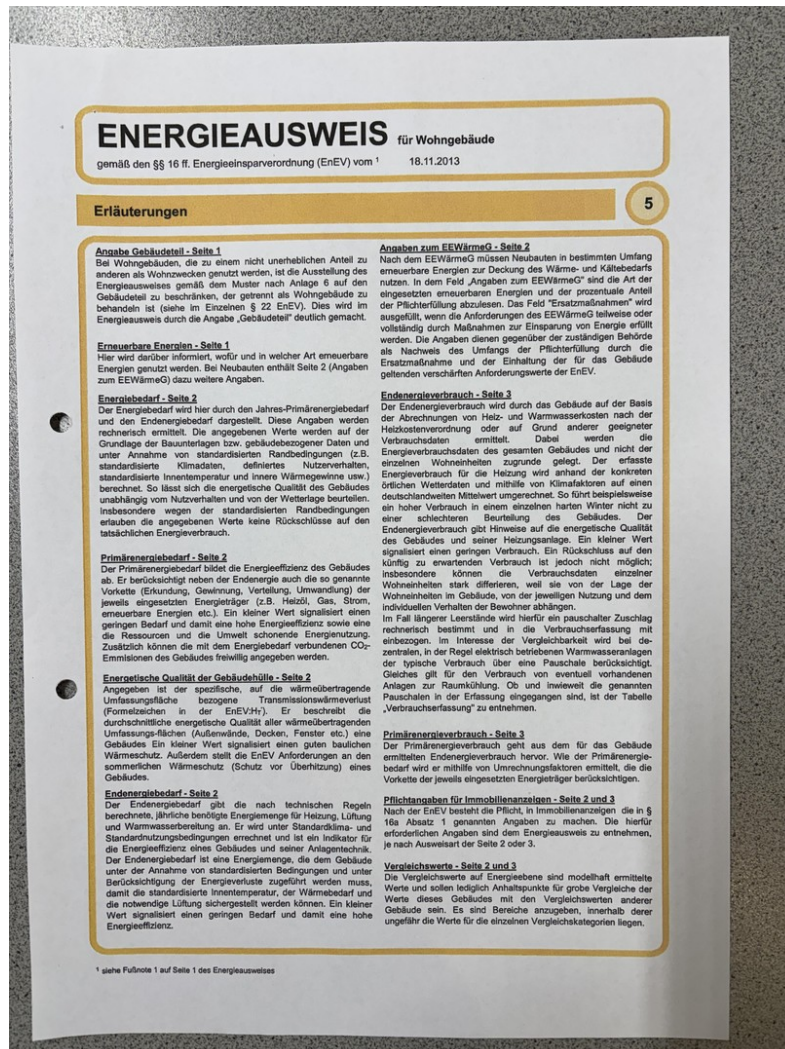
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ jeweilige Angabe
⁴ nur bei Neubau (sonst bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV) ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 17 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

[illegible]

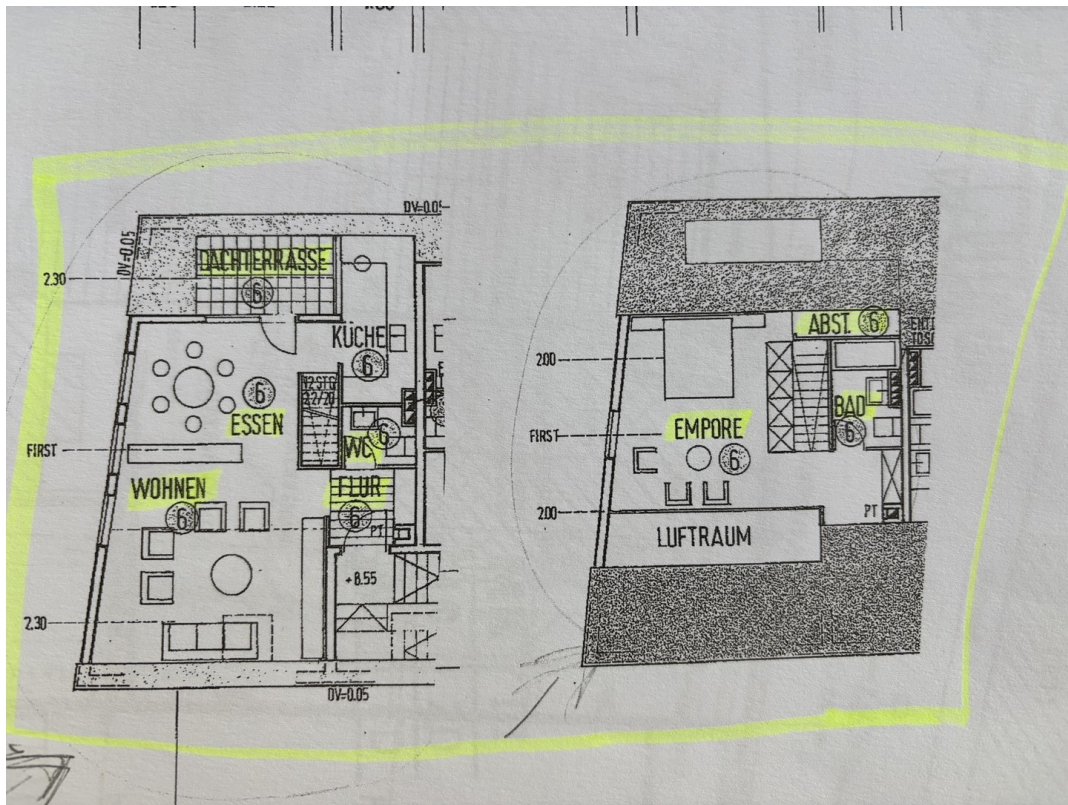
Energieausweis

Exposé - Galerie

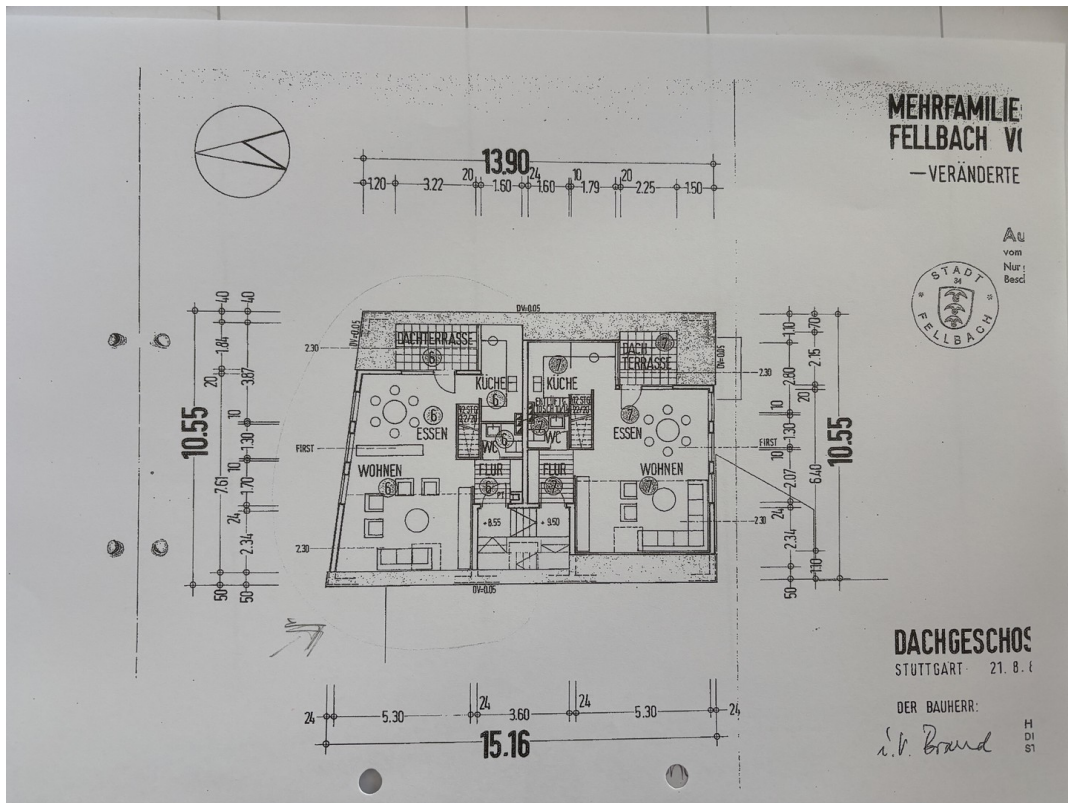


Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss



Grundriss