

# Exposé

## Wohnung in Leonberg

### Gemütliche 3-Zimmerwohnung mit Balkon - sofort frei



Objekt-Nr. OM-430281

#### 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 <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1              |
| Nutzfläche            | 18,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 3. OG          |
| Energieträger         | Öl                   | Stellplätze  | 1              |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 €             | Heizung      | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl.         | 240 €                |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein.

Diese vollständig und hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt Sie mit einem Wohngefühl, das sofort überzeugt. Helle Räume, ein durchdachter Grundriss und edles Echtholzparkett schaffen eine warme, moderne Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zum Balkon mit Blick ins Grüne – ein wunderbarer Ort für den Morgenkaffee, entspannte Feierabende oder ruhige Stunden an der frischen Luft. Die klare Raumaufteilung bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Leben ganz nach Ihren Vorstellungen.

Das Tageslichtbad mit Badewanne lädt zum Abschalten ein, während der separate Küchenbereich bereits für Ihre individuelle Einbauküche vorbereitet ist. Praktischer Stauraum im eigenen Keller sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum runden den Komfort im Alltag ab.

Ausstattung:

- Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Drei gut geschnittene Zimmer
- Erstbezug nach umfassender Renovierung
- Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Heller Wohnbereich mit Balkonzugang
- Balkon mit schönem Grünblick
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Separater Küchenbereich (vorbereitet für Einbauküche)
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Waschraum
- Pkw-Stellplatz (zzgl. 10.000 €)

Ob als neues Zuhause für Paare oder kleine Familien oder als werthaltige Kapitalanlage – diese Wohnung vereint Wohnkomfort, Qualität und eine angenehme Wohnatmosphäre.

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

Hinweis: Die Wohnung ist zu Dekorationszwecken möbliert, wird jedoch leerstehend verkauft.

## 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 <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



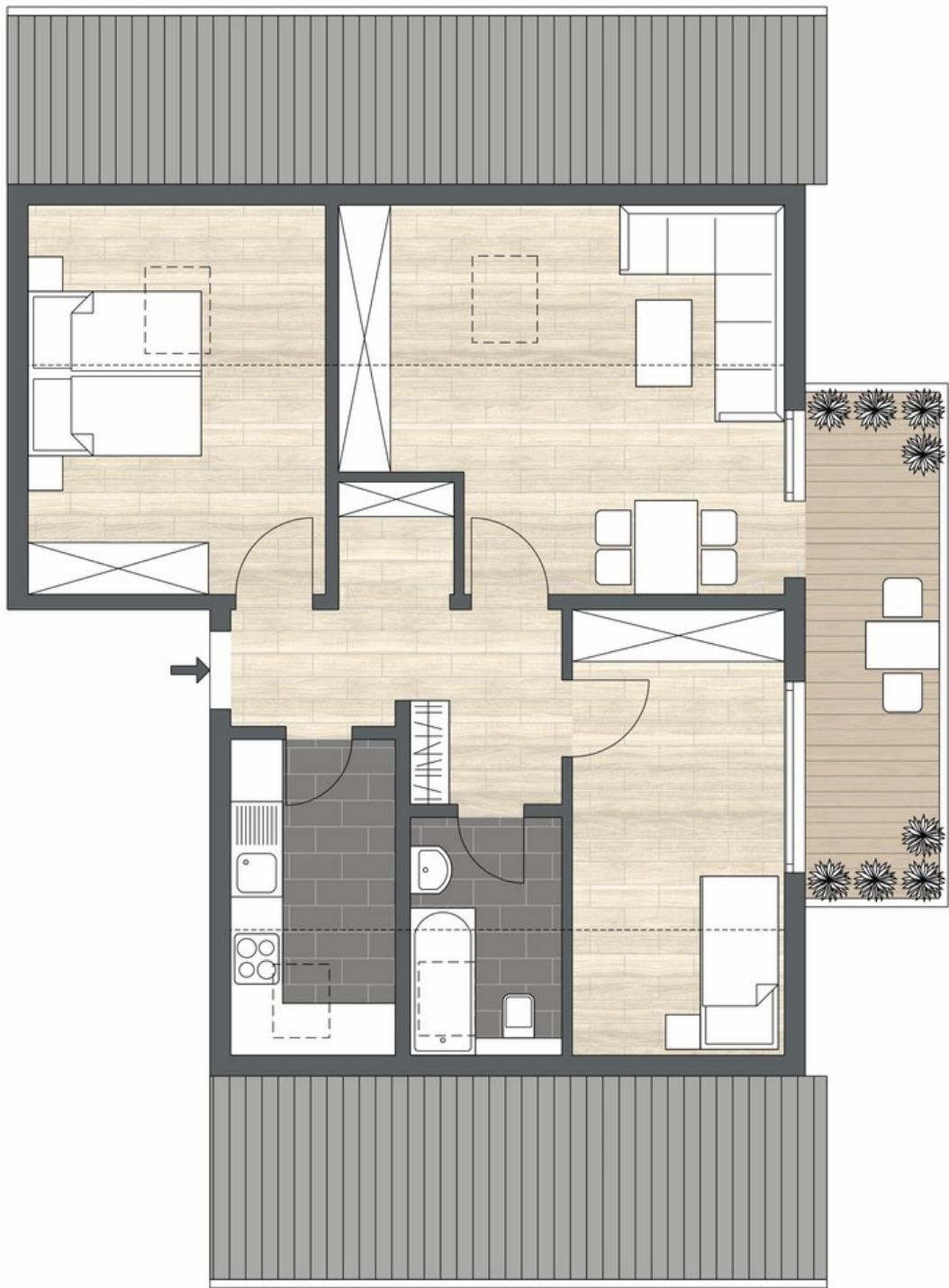
Küche

# Exposé - Galerie



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 <sup>1</sup>         | 1971 / 1991                                    |   |
| Anzahl Wohnungen                                     | 8  |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                  | 736,20 m <sup>2</sup>                          | <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                                      |   |

<sup>1</sup>bei 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

 **Minol**  
Alles, was zählt.

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebaudiagramm

Registriernummer:

CO<sub>2</sub>-Emissions-

kg/m<sup>2</sup> a



Ein Wert von 100 entspricht dem Basiswert. Der Wert kann:

Erhöhungswert (durch Verluste im Gebäude)

(Pflichtig für einen neuen Energieausweis)

Abzugswert (durch Erfüllung von Pflichten)

Freibetriebswert

Gesamtwert

Ergebnis der Berechnung

Angaben zum Energiebedarf

Die Energiebaudiagramme zeigen die tatsächlichen Werte des Gebäudes. Die tatsächlichen Werte sind aufgrund der tatsächlichen Nutzung und Nutzungsumfang nicht mit den berechneten Werten übereinstimmen.

Vergleichswert des Gebäudes



Erklärungen zum Bewertungswert

Die Energiebaudiagramme zeigen für das Gebäude die tatsächlichen und erlaubten Werte zu den Energiebaustufen A bis H. Ein Energiebaustufe ist eine technische Ausstattung eines Gebäudes, welche die Anwendung verschiedener Maßnahmen auf dem Innenraum, beispielweise durch Fenster, Türen oder Isolierungen, sowie auf dem Außenraum, beispielweise durch Dächer und Fassaden, ermöglicht. Ein Energiebaustufe ist eine Kombination aus verschiedenen Bauteilen, welche zusammen die Energieeffizienz des Gebäudes bestimmen.

# 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/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
118 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

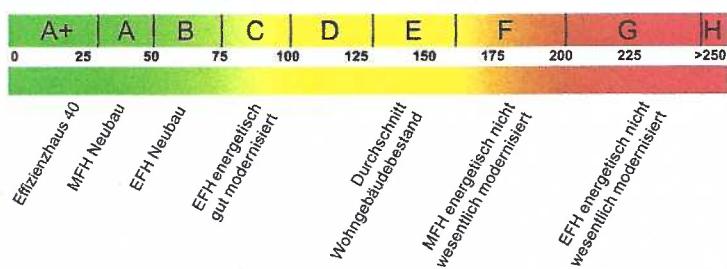
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

108 kWh/(m<sup>2</sup> · 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 Endenergie<sup>1</sup>



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.