

Exposé

Erdgeschosswohnung in Waiblingen

**Moderne gut ausgestattete 2 Zimmer-Wohnung EG mit
Gartenanteil Zentrum nah**



Objekt-Nr. OM-431306

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Moritz Schaaf

Im Hohen Rain 1
71332 Waiblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2020
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	55,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Nebenkosten	140 €
Heizkosten	80 €
Summe Nebenkosten	220 €
Miete Garage/Stellpl.	100 €

Mietsicherheit	3.000 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.05.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine wunderschöne EG 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse und eigenen Gartenanteil. Große bodentiefe Dusche, EBK, Einbauschränke, Bodentiefe Fenster und insgesamt sehr guter Ausstattung. Direkte Naherholung in der Talaue von Waiblingen. Das Zentrum ist zu Fuss in 10 Minuten erreichbar, wie auch das Hallenbad, Freibad. Der Bus hält direkt vor dem Gebäude.

Ausstattung

Die Wohnung habe ich bisher selbst bewohnt und werde umziehen. Vermietung bis max. 2 Personen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Erdgeschosswohnung besitzt eine herrliche Terrasse mit eigenem Gartenanteil auf denen man das eigene Zuhause auch draußen genießen kann.

Besonders hervorzuheben ist sicherlich auch, dass man IM HOHEN RAIN im ersten CO2-neutralen Waiblinger Wohngebiet naturbewusst leben und wohnen wird.

Lage

IM HOHEN RAIN in Waiblingen handelt es sich um eine stadtnahe Lage von 5 modernen Mehrfamilienhäuser mit attraktiven 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in barriere-

freier Bauweise mit Aufzug und Tiefgarage.

Zentrumsnah und dennoch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Talaue, sind die Innenstadt, das Freibad und die Sportanlagen fußläufig gut erreichbar. Eine nahegelegene Bushaltestelle, die B14 und B29 sowie der Waiblinger Bahnhof bieten viele Möglichkeiten der Mobilität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Dusche Bad

Exposé - Galerie



Dusche Bad



Blick zum Garten

Exposé - Galerie



Gartenanteil



Terrasse

Exposé - Galerie



Eingang Innen



Eingang Außen

Exposé - Galerie



TG Einfahrt



TG Bereich

Exposé - Galerie



TG Stellplatz



Kellerbereich

Exposé - Galerie

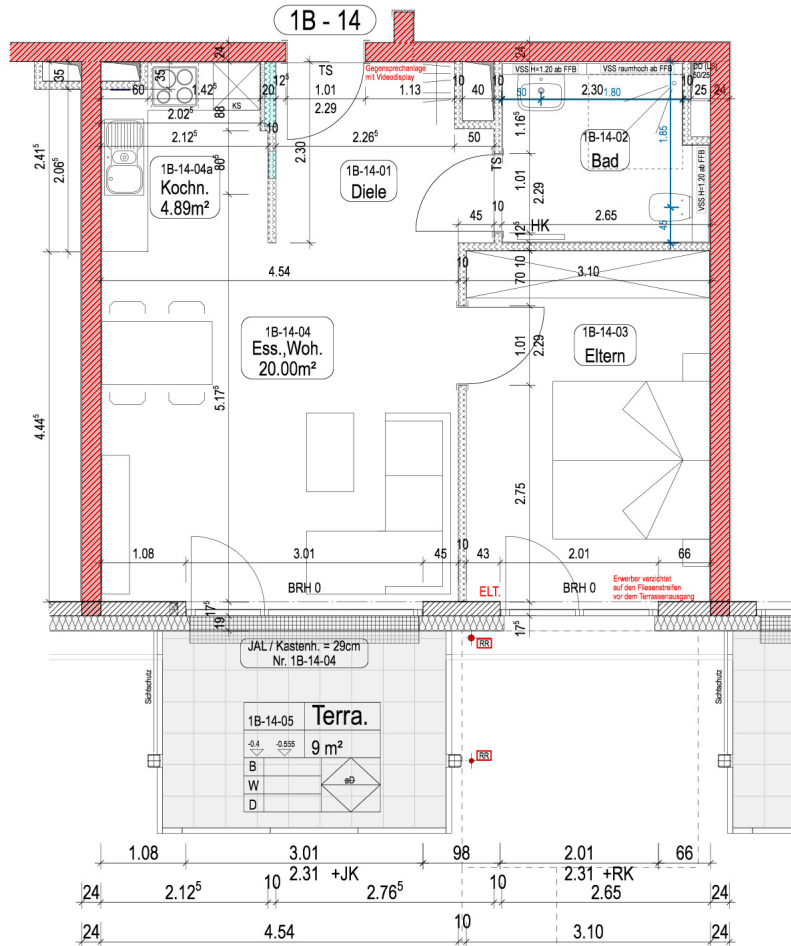


Keller



Waschraum

Exposé - Grundrisse



Bitte beachten, dass es sich im Grundrissplan um Rohbaumaße handelt, nicht berücksichtigt sind die weiteren Wandoberflächen diese betragen ~ ca. 10-15mm.

Legende Bau

- | | |
|---|-----------------------------------|
|  | Mauerwerk (tragende Wand) |
|  | System- / Glastrennwände |
|  | Mauerwerk |
|  | Fertigteile Stahlbeton |
|  | GK-Ständerwand |
| | Stärke und Beplankung nach Angabe |



Projekt
888_
Wohnen im Hohen Rain,
Waiblingen

kab architekten gmbh - 70736 Fellbach - 80807 München - info@kab-online.de - www.kab-architekten.com

Blattbezeichnung
Haus 1B_ EG
1B-14

Maßstab	Gefert.	Index	Datum
1:50	bt	-	16.09.19
-	-		

888/
1B-14

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 19.07.2028

Registriernummer ² ohne Nummer

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Schorndorfer Straße , 71332 Waiblingen		
Gebäudeteil	Haus 1		
Baujahr Gebäude ³	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2018		
Anzahl Wohnungen	25		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2049 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah-/Fernwärme aus KWK erneuerbarer Brennstoff, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Nah-/Fernwärme aus KWK erneuerbarer Bren	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

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 (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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Erik Fischer
Erik Fischer
Brückenstraße 9
71364 Winnenden

20.07.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

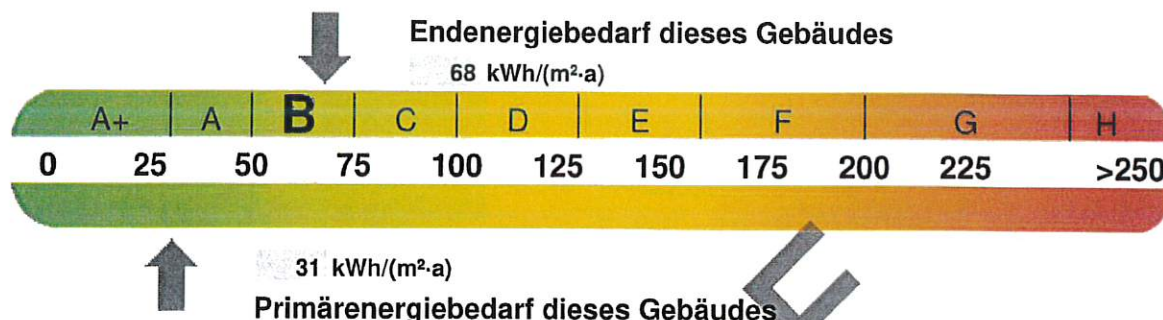
Registriernummer² ohne Nummer

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ -22 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 31 kWh/(m²·a) Anforderungswert 51 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,37 W/(m²·K) Anforderungswert 0,49 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

68 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: %
Deckungsanteil: %
%

Ersatzmaßnahmen⁶

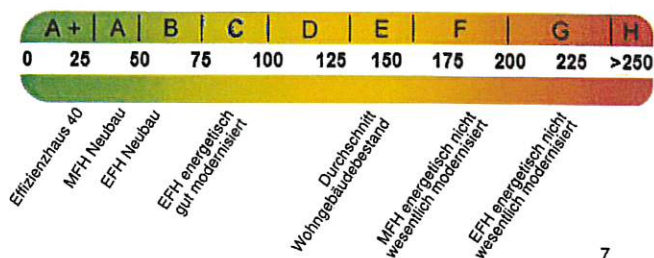
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: 43,7 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H_T: 0,42 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige