

Exposé

Maisonette in Geislingen

Bezugsfertige Penthouse-Maisonette-Wohnung im Herzen von Geislingen



Objekt-Nr. OM-433980

Maisonette

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Resch

Schlossstraße 15
72351 Geislingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne helle und großzügige Penthouse-Maisonettewohnung in der Mitte von 72351 Geislingen.

Sofort bezugsfertig.

Die Wohnung geht über drei Etagen und besticht durch das Gefühl „hier wohne ich ganz alleine“ und durch eine unverbaubare Aussicht, die es so kein zweites Mal gibt.

Die Wohnung ist vollklimatisiert und verfügt über einen Specksteinofen, eine Ausstattung, welche man sonst nur in einem Einfamilienhaus findet.

Es gibt einen Reinigungs- und Hausmeisterservice, man muss sich um nichts kümmern.

Direkt gegenüber dem Eingang, abgetrennt durch eine Fensterfront, befindet sich der Aufzug.

Die Hausverwaltung erfolgt über die Wohnbau Balingen.

Rolläden ringsum, teilweise elektrisch.

2025 wurden neue dreifach-verglaste Fenster auf der Wetterseite installiert.

Auf der ersten Etage befindet sich die Diele, das Gästeklo, die Küche, die Speisekammer, das Wohnzimmer, das Esszimmer, zwei Dachterrassen, der Waschraum und zwei weitere Räume für Terrassenmöbel/Grill/Sonnenschirm usw.

Die Einbauküche ist zeitlos und hat eine Spülmaschine, Herd, Backofen, Dampfabzug und einen Kühlschrank.

Eine geräumige Speisekammer grenzt direkt an die Küche.

Auf der zweiten Etage befinden sich zwei Schlafzimmer, das Bad und eine zum Beispiel als Home-Office/Büro nutzbare und helle Diele, jeweils mit Velux-Dachfenster und Rolläden.

Die dritte Etage ist ein sehr heller Raum der als Studio oder auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Die drei Velux-Dachfenster im Studio sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die Einbauküche ist im Preis enthalten.

Für die Lagerung von Holz für den Specksteinofen oder Sonstigem ist ein ca. 16 qm Kellerraum vorhanden.

Es gibt einen Trockenraum und einen Fahrradkeller.

Ein geschlossener Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Tor ist vorhanden.

Die Wohnung wird frisch renoviert übergeben und ist direkt bezugsfertig.

Ein Energieausweis liegt vor.

Die Wohnung wird provisionsfrei von Privat angeboten, hier hat der Käufer noch die Möglichkeit eine Courtage zu sparen. Deshalb bitte KEINE Makleranfragen.

Ausstattung

Die Wohnung ist ausgestattet mit einem RIKA-Specksteinofen mit Edelstahl-Kamin und vier Klimatisierungsanlagen, die sowohl kühlen wie auch heizen können.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im Herzen von 72351 Geislingen.

In der direkten Umgebung befinden sich zwei Hausarztpraxen und ein Zahnarzt, Friseur, das Freibad, Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte, die Schule und der Kindergarten sind in näherer Umgebung.

Es gibt sehr viele Parkmöglichkeiten und eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	193,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Dachterrasse/ Loggia

Exposé - Galerie



Dachterrasse 20 qm



Aussicht Dachterrasse

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohn-/ Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn- / Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer



Wohn-/ Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/ Diele



Gästetoilette 1. Stock

Exposé - Galerie



Gästetoilette 1. Stock



Diele 2. Stock

Exposé - Galerie



Diele 2. Stock



Diele 2. Stock



Diele 2. Stock/ Home-Office

Exposé - Galerie



Diele 2. Stock



Diele 2. Stock

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne & Dusche



Badezimmer mit Wanne & Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne & Dusche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Studio 3. Stock



Studio 3. Stock

Exposé - Galerie



Studio 3. Stock



Studio 3. Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. Stock



Schlafzimmer 2. Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. Stock



Kleiderschrank Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauschränk Schlafzimmer



Schlafzimmer 2. Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. Stock



Schlafzimmer 2. Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. Stock



Schlafzimmer 2. Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. Stock



Vorratsraum neben Küche

Exposé - Galerie



Waschmaschine-/Trockneraum



Abstellraum Gartenmöbel/Grill

Exposé - Galerie

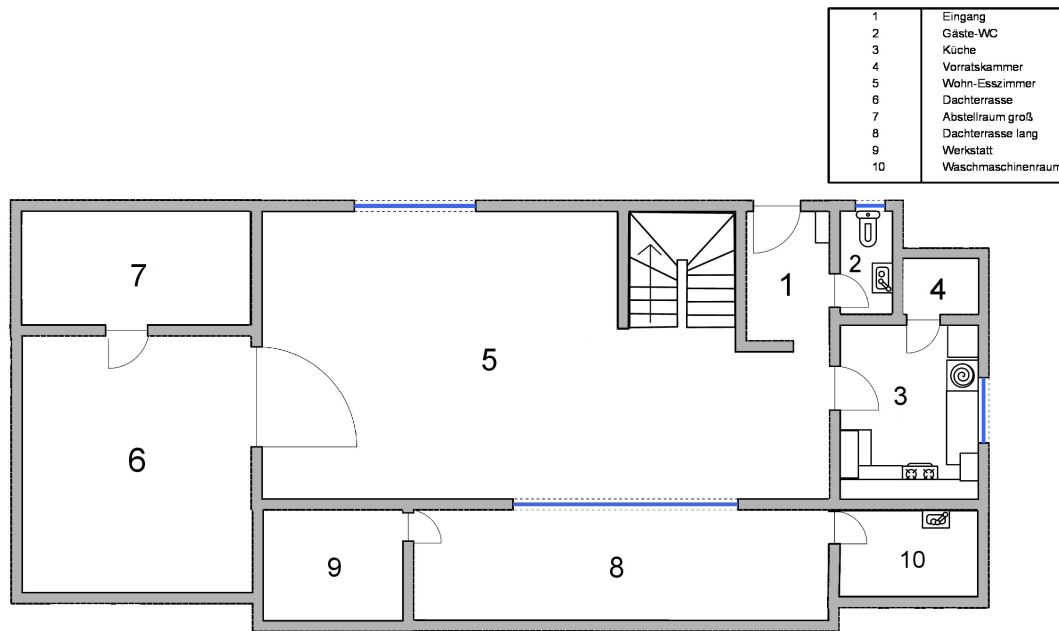


Abstellraum Dachterrasse



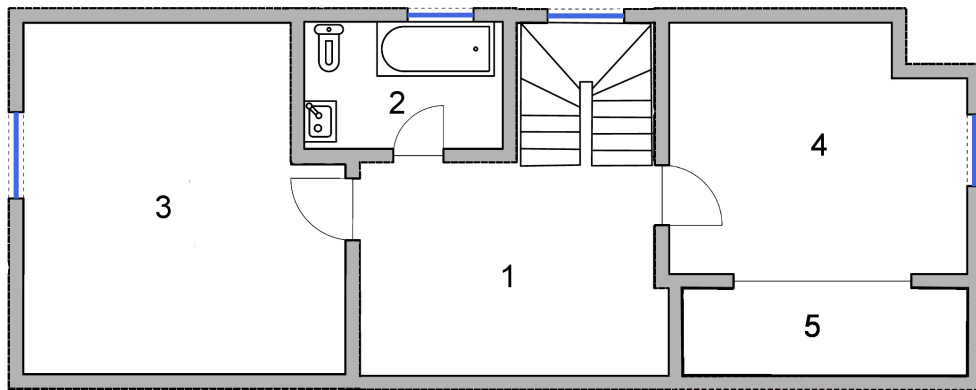
Treppe in 1. Stock

Exposé - Grundrisse

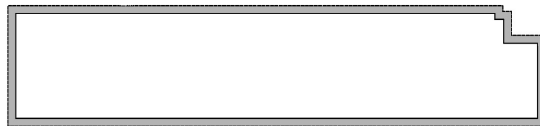


Exposé - Grundrisse

1	Diele
2	Badezimmer
3	Schlafzimmer
4	Schlafzimmer
5	Einbaukleiderschrank



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 17.06.2020

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Schlossplatz, Bühlstr., Uhlandstr., 72349 Geislingen	
Gebäudeteil	Schlossplatzzentrum	
Baujahr Gebäude	1976 / 81	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2003	
Anzahl Wohnungen	20	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.539,8 m ²	
Erneuerbare Energien		
Lüftung	Freie Lüftung (Fensterlüftung)	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter 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 4**).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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:

E. Schmid Ingenieurbüro
Dipl. Ing. (FH) Eberhard Schmid
Mettenöschstr. 34
72336 Balingen

18.06.2010

Datum


E. Schmid Ingenieurbüro
Mettenöschstr. 34
72336 Balingen
Tel.: 0 71 4 33 9 6 9 7
Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil

Schlossplatz, Bühlstr., Uhlandstr., 72349 Geislingen
Schlossplatzzentrum

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m² a) Anforderungswert kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

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

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

☐ Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

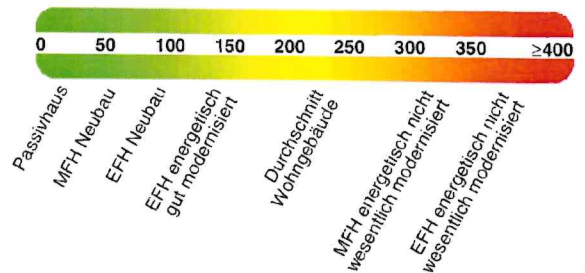
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m² a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

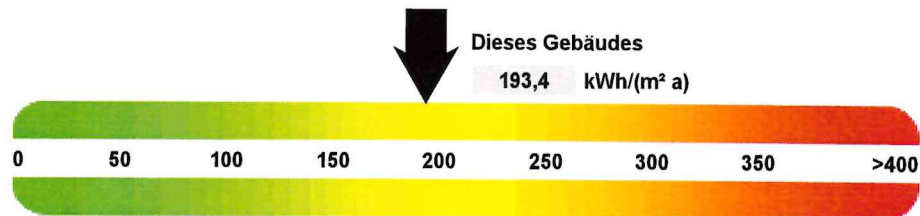
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil

Schlossplatz, Bühlstr., Uhländstr., 72349 Geislingen
Schlossplatzzentrum

3

Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser:

☐ enthalten

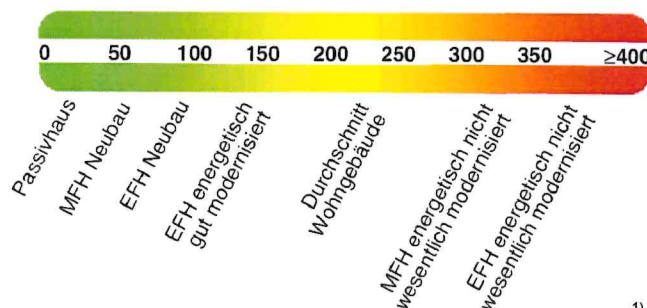
☒ nicht enthalten

- ☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Heizöl	01.06.2006	31.05.2007	282280	—	1,22	224,1	—	224,1
Heizöl	01.06.2007	31.05.2008	279176	—	0,99	182,5	—	182,5
Heizöl	01.06.2008	31.05.2009	258199	—	0,98	173,6	—	173,6
Durchschnitt								193,4

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärme-gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H'_{T}). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").