

Exposé

Wohnung in Leonberg

**Kaufen ohne Eigenkapital - Helle 3 Zi-Wohnung mit
Balkon und Stellplatz - sofort frei**



Objekt-Nr. OM-434436

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

71229 Leonberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,50 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zuhause. Ankommen. Wohlfühlen.

Diese vollständig und hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche bietet ein Wohngefühl, das sofort überzeugt. Helle Räume, ein klar strukturierter Grundriss und edles Echtholzparkett schaffen eine moderne, warme Atmosphäre – ideal für alle, die ein stilvolles und zugleich entspanntes Zuhause suchen.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit Blick ins Grüne – ein angenehmer Rückzugsort für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden am Abend. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht ein harmonisches Zusammenspiel aus Wohnen, Arbeiten und persönlichem Rückzug.

Das Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Der separate Küchenbereich ist bereits für Ihre individuelle Einbauküche vorbereitet und bietet Raum für persönliche Gestaltung. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum ergänzen das praktische Wohnkonzept.

Ausstattung im Überblick:

- Ca. 80 m² Wohnfläche
- Drei gut geschnittene Zimmer
- Erstbezug nach umfassender Renovierung
- Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Separater Küchenbereich (vorbereitet für Einbauküche)
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Waschraum
- Pkw-Stellplatz (zzgl. 10.000 €)

Ob als stilvolles Zuhause für Paare oder kleine Familien oder als nachhaltige Kapitalanlage – diese Wohnung vereint Wohnqualität, Helligkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Diese Wohnung ist förderfähig. Mit der Förderung haben Sie die Möglichkeit, die Wohnung ohne den Einsatz von Eigenkapital zu kaufen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude



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 ☒ 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 (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

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

11.01.2018

Datum



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

Unterschrift des Ausstellers

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarfskategorie

Heizwärmebedarf

CO₂-Emissionen

kg/(m²·a)



Entfällt bei verbrauchs-basierten Energieausweisen

Anforderungen an den Gebäudeteil

Freiwilligkeitskriterien

Freiwilligkeitskriterien

Freiwilligkeitskriterien

Angaben zum BEV-Wert

Die Angaben zum BEV-Wert sind in der Tabelle zu finden. Der BEV-Wert ist der durchschnittliche Energieverbrauch des Gebäudes pro m² und Jahr.

Vergleichswert des BEV-Wertes



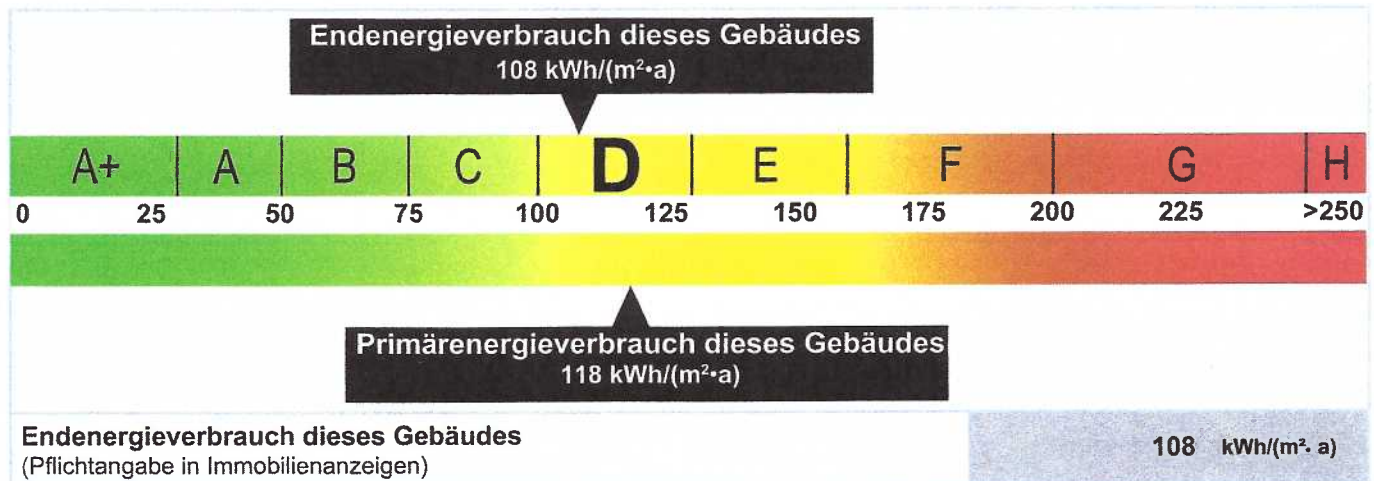
Erklärungen zum Berechnungsansatz

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist die zentrale gesetzliche Grundlage für die Berechnung des Energiebedarfs eines Gebäudes. Sie enthält die Vorschriften zur Berechnung des Energiebedarfs und zur Ausstellung des Energieausweises. Der Energieausweis ist ein Dokument, das den Energiebedarf eines Gebäudes angibt und die Möglichkeit bietet, den Energiebedarf zu verbessern.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

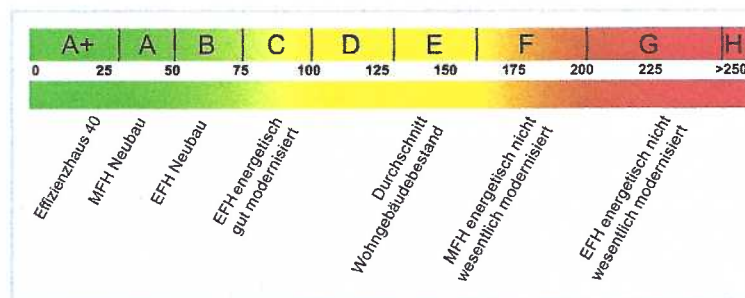
Registriernummer: **BW-2018-001630058**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
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_{Nz}) 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.

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.	☒	☐		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	☒	☐		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	☒	☐		
4	Fenster		☐	☐		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	☒	☐		

☐ Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:

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

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

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.