

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Murrhardt

### Wohnung 04 mit 15m<sup>2</sup> Terrasse und 34m<sup>2</sup> Gartenanteil - EG - Haus 1 oder 2



Objekt-Nr. OM-435937

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **432.200 €**

Ansprechpartner:  
Lutz Schneidewind

Obermühlenweg 5  
71540 Murrhardt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahmedatum	01.12.2027
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	87,30 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	100
Preis Garage/Stellpl.	29.500 €	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

OSTERAKTION:

ZWEI STELLPLÄTZE ZUM PREIS VON EINEM!

Citywohnen Murgärten - Neubau Eigentumswohnungen

Sechs klimaschonende Mehrfamilienhäuser entstehen in Massivholz-Bauweise mit industriell vorgefertigten Wand- und Deckenelementen (serielle Fertigung) und erfüllen den KfW-40-QNG-Standard. Jedes Gebäude verfügt über ein eigenes Treppenhaus und einen Aufzug bis zur Tiefgarage, sodass alle Wohneinheiten bequem erreichbar sind. Zu jeder Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum. Der ebenerdige, überdachte Zugang und die barrierearme Ausstattung – etwa bodengleiche Duschen und niedrige Balkon- und Terrassenschwellen – sorgen für Komfort und Zugänglichkeit.

Wir erreichen mit der Ausführung die Einstufung in den Effizienzhaus KfW-40-QNG Standard gemäß den Richtlinien, sodass Sie in den Genuss von zinsreduzierten Darlehen kommen können (150.000 € ab 1,12% ; Paare/Alleinerziehende bis 2 Kinder 220.000€ ab 0,01% je nach Laufzeit). Im laufenden Betrieb ist mit geringen Energiekosten zu rechnen.

Die begrünte Dachfläche wird mit einer Photovoltaikanlage versehen, dieser Strom wird erheblich unter Marktpreis zur Verfügung gestellt.

Haus 1 bis 4 sind nahezu identisch aufgebaut und verfügen jeweils über 14 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 84 m<sup>2</sup> - ca. 132 m<sup>2</sup> und 3 bzw. 4 Zimmer.

Die Häuser 5 und 6 in geschützter Innenhoflage verfügen über 8 Wohnungen je Gebäude, mit Wohnflächen von ca. 61 bis 117 m<sup>2</sup> und Wohnungsgrößen mit 2, 3 und 4 Zimmern. Die Gebäude sind identisch vom Aufbau, jedoch gespiegelt nebeneinander angeordnet.

Die 6 Mehrfamilienhäuser und ihre dazugehörigen Zuwegungen sind so angeordnet, dass im Innenhof - geschützt und von der Straße abgewandt - großzügig dimensionierte Grünflächen und für die kleinsten Bewohner ein gut einsehbarer Spielplatz entstehen.

Das Untergeschoss wird als WU-Beton-Bauwerk („weiße Wanne“) ausgeführt. Die komfortabel anfahrbare Tiefgarage verfügt über getrennte Zu- und Ausfahrten für einen reibungslosen Verkehrsfluss, auch zu Stoßzeiten.

Rund 35 Stellplätze sind von Beginn an für Ladestationen (Wallboxen) vorbereitet. Zudem stehen mehrere gemeinschaftliche Fahrradabstellbereiche zur Verfügung.

Die Abstellbereiche für Entsorgungsbehälter wurden oberirdisch, nahe der Häuser, mit möglichst kurzen Wegen zur Straße eingeplant.

Weitere Ausstattungsmöglichkeiten für Senioren oder Menschen mit leichten Beeinträchtigungen wie beispielsweise Notrufeinrichtungen etc. sind auf Anfrage möglich.

Durch unsere Kooperation mit der unmittelbar gegenüberliegenden Schumm-Stiftung haben Sie zahlreiche Optionen, die Sie in Anspruch nehmen können: Reinigungsservice inkl. Blumen gießen, Mittagessen, uvm.

---

Erdgeschoss Wohnung 04 in Haus 1 mit großem Gartenanteil:

Wohnfläche 87,30 m<sup>2</sup> + Keller 7,91 m<sup>2</sup> + Gartenanteil 34,23 m<sup>2</sup>

Praktischer Abstellraum, auch ideal als Garderobe geeignet.

Zusätzlich zum Dusch-Bad ein Gäste-WC für mehr Privatsphäre.

Helle Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer - auch ideal als Home-Office geeignet.

Offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Terrassenzugang.

Großzügige Terrasse mit Zugang zum privat nutzbaren Gartenanteil.

Selbe Wohnung grundrissgleich in Haus 2 verfügbar, jedoch mit anderem Gartenanteil.

---

Entdecken Sie unser vollständiges Wohnungsangebot im Exposé oder lassen Sie sich die Unterlagen ganz bequem persönlich zusenden – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

- nachhaltig gebaut (Effizienzhaus KfW 40 QNG)
- wohngesunde Massiv-Holzbauweise
- Photovoltaik auf begrüntem Flachdach
- hohe CO<sub>2</sub>-Einsparung, angenehmes Raumklima
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fahrstuhl in jedem Haus von der Tiefgarage in jede Wohneinheit
- bodengleiche Dusche, moderne Sanitärausstattung
- elektrische Jalousien in den Aufenthaltsräumen
- elektrische Rollläden in den Schlafzimmern
- Bodenbeläge in Wohn- und Schlafbereichen Parkett (optional Vinyl möglich)
- Boden und Wandbeläge in den Bädern Fliesen
- Wände weiß gestrichen, Decke in Sichtholzqualität

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Impressum

Schlegel Concepts GmbH & Co. KG

Ottergasse 7

74379 Ingersheim

Phone: +49 7142 98 99 36

info@schlegel-concepts.com

www.schlegel-concepts.com

Geschäftsführung: Albert Schlegel

Amtsgericht Stuttgart HRA 738230

UST-Nr: DE345893573

Weitere Unternehmen der Schlegel Gruppe:

Schlegel GmbH

Porschestraße 2

74321 Bietigheim-Bissingen

Phone: +49 (0)7142 / 98 99 80

info@schlegel-concepts.com

www.schlegel-concepts.com

Geschäftsführung: Albert Schlegel, Bernd Köpfer

Amtsgericht Stuttgart HRB 301622

UST-Nr: DE185249455

Entdecken Sie unser vollständiges Wohnungsangebot im Exposé:

<https://www.yumpu.com/xx/document/read/70845969/schlegel-bv-murrhardt-expose-2026>

Oder lassen Sie sich die Unterlagen ganz bequem persönlich zusenden – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Murrhardt, Obermühlenweg 1-11

Idyllisches Umfeld

Murrhardt, mit seinen fast 15.000 Einwohnern bildet die sympathische Kleinstadt das Zentrum des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Eingebettet in die idyllische Erholungslandschaft liegt es nur etwa 40 bis 50 Minuten nordöstlich der Metropolregion Stuttgart und ermöglicht damit den Bewohnern, die Vorzüge einer Großstadt zu genießen, während sie in einer fantastisch grünen Umgebung leben. Über den wenige Gehminuten entfernten Bahnhof sind Sie ideal mit dem Umland verbunden.

Kurze Wege

Murrhardt bietet eine gut ausgebaute Nahversorgung, die den Bewohnern kurze Wege und damit eine hohe Lebensqualität ermöglicht. Die Stadt verfügt fußläufig über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte, Wochenmärkte, Post, Bankfilialen, Apotheken und Ärzte, die den täglichen Bedarf abdecken. Schulen, Kindergärten und Sportplätze spiegeln das gute Bildungsangebot wider, was die hohe Attraktivität der Stadt, gerade auch für Familien, ausmacht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Citywohnen Murrärten

# Exposé - Galerie



Haus 3 + 4 Innenhof



Haus 2

# Exposé - Galerie



Haus 1 I 2 I 6 Innenhof



Haus 5 I 6



# Exposé - Galerie



Wohnen Haus 1-4 Wohnung 8 I 12

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

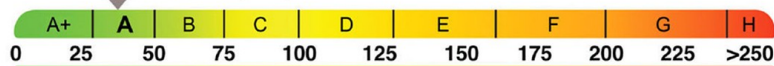
Registriernummer: \_\_\_\_\_

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 1,00 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
36,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
14,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 14,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 33,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,41 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

36,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieausweis Haus 1

# Exposé - Grundrisse

Der Gartenanteil wird hier nicht vollständig dargestellt.

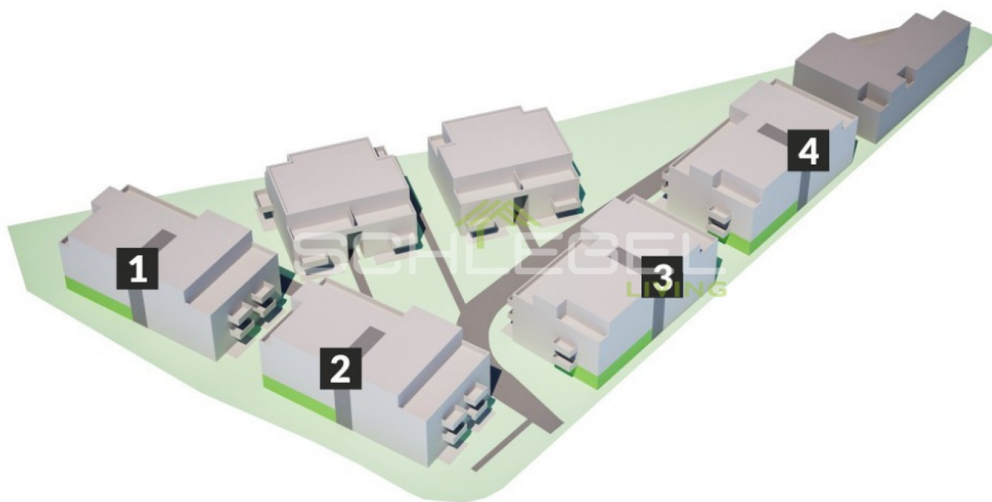


Grundriss Wohnung 04



Haus 1-4

# Exposé - Grundrisse



Haus 1-4 Wohnung 04

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Haus 1
2. Energieausweis Haus 2

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

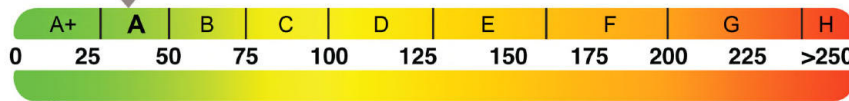
Registriernummer: \_\_\_\_\_

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 1,00 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
36,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
14,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 14,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 33,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,41 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

36,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im

Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

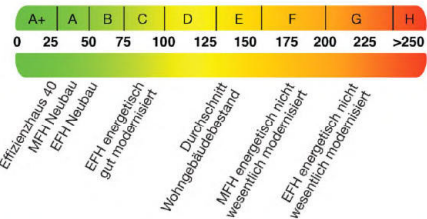
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>4</sup> :	Anteil EE <sup>5</sup> der Einzelanlage <sup>7</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
_____	%	%	%
_____	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
_____	%
_____	%
Summe <sup>8</sup> :	
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

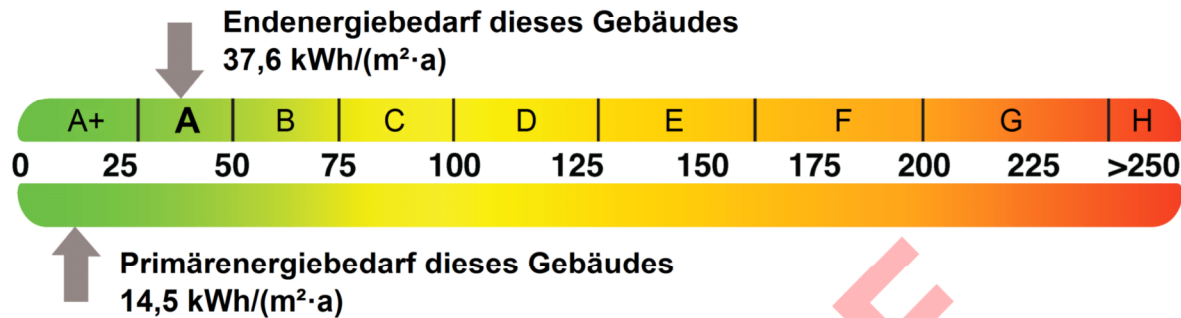
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: \_\_\_\_\_

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 1,00 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 14,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 33,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-1</sup>

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 37,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

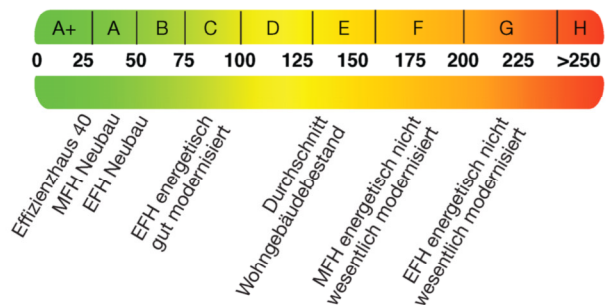
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
_____	%	%	%
_____	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :	
_____	%	
_____	%	
	Summe <sup>8</sup> :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf