

Exposé

Maisonette in Esslingen

Charmante 2,5-Zimmer-Maisonette Wohnung in sehr zentraler Lage von Esslingen



Objekt-Nr. OM-436023

Maisonette

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:
hallo theo Stuttgart GmbH

Richard-Hirschmann-Str. 7
73728 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmetermin	01.05.2026
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	67,62 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	220 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.340 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung in der Richard-Hirschmann-Str. 7, 73728 Esslingen verbindet eine praktische Raumaufteilung mit wohnlicher Atmosphäre. Auf ca. 68 m² erstreckt sich die Wohnung über zwei Ebenen im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss – ideal für alle, die gerne „ein bisschen mehr“ Wohngefühl und Struktur haben als in einem klassischen Grundriss.

In den Wohnräumen sorgt Parkettboden für ein warmes, gepflegtes Ambiente. Das Badezimmer ist hell gefliest, verfügt über eine Dusche und bietet zudem Platz für eine Waschmaschine – praktisch und komfortabel im Alltag. Eine kleine, praktische Einbauküche ist bereits vorhanden, sodass Sie ohne großen Aufwand einziehen können. Dank Hausmeisterservice ist auch im Alltag für Ordnung und Pflege rund ums Haus gesorgt.

Ein weiterer Pluspunkt: Zur Wohnung kann ein Tiefgaragenstellplatz angemietet werden (75,00 € pro Monat), sodass die Parkplatzsuche entspannt entfällt.

Ausstattung

Highlights der Wohnung

- Schöne Maisonette-Aufteilung über zwei Ebenen (3. OG & Dach)
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Helles, gefliestes Badezimmer
- Kleine, praktische Einbauküche (EBK) vorhanden
- Hausmeisterservice (gepflegte Anlage, Entlastung bei Hausarbeiten)
- Parken: Tiefgaragenstellplatz verfügbar: + 75,00 € / Monat

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bei Interesse freue ich mich über eine Nachricht mit ein paar kurzen Angaben zu Ihnen (z. B. Personenzahl, Beruf, gewünschter Einzugstermin), dann können wir gerne einen Besichtigungstermin abstimmen.

Lage

Die Wohnung liegt in der Richard-Hirschmann-Str. 7 in 73728 Esslingen und damit in zentrumsnaher Lage mit kurzen Wegen in die Esslinger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Cafés sowie weitere Dienstleister sind in der Umgebung gut erreichbar – ideal, wenn man vieles bequem zu Fuß oder mit dem Rad erledigen möchte.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist praktisch: Bus- und Bahnverbindungen sind schnell erreichbar und bieten eine gute Verbindung innerhalb Esslingens sowie Richtung Stuttgart und Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von der gewachsenen Wohnlage in Esslingen, die urbanes Leben und entspannte Rückzugsmöglichkeiten gut kombiniert.

Für Freizeit und Erholung finden sich in Esslingen zudem zahlreiche Angebote – von Spazierwegen und Grünflächen bis hin zu Gastronomie und Kultur in der Altstadt – alles in angenehmer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Beispielfoto Badezimmer

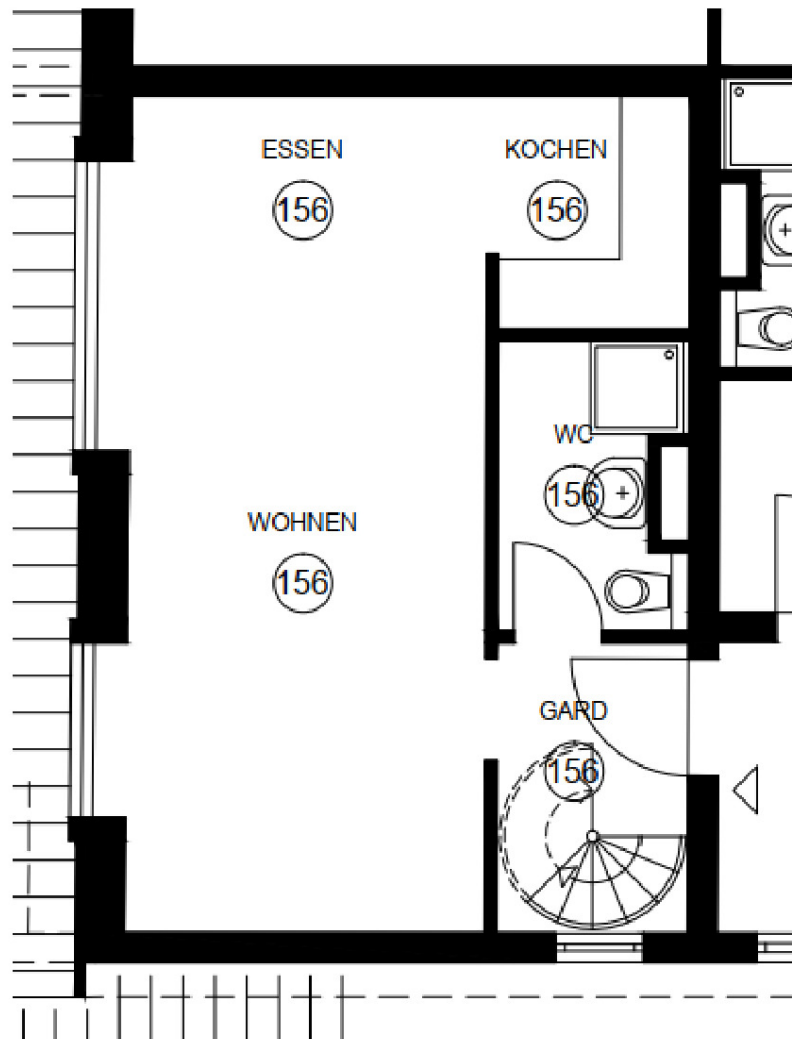
Exposé - Galerie



Beispielfoto Küche

Exposé - Grundrisse

Grundriss Wohnung 156



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

gültig bis: 01 / 2031

Registriernummer²

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	MehrFamWohnhaus
Adresse	73728 Esslingen Richard-Hirschmann-Strasse 7
Gebäudeteil	Gesamt
Baujahr Gebäude ³	ca. 1993
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	ca. 1993
Anzahl Wohnungen	8
Gebäudenutzfläche A _N	431,4



Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser³ Fernwärme

Erneuerbare Energien keine

Lüftung Fensterlüftung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs 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 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

Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. C.-P. Mayer

Ulmenweg 4

Berglen

13.01. 2024

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls der angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer²
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

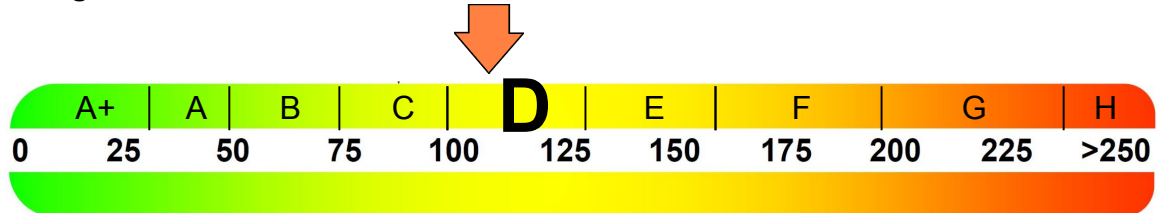
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 28 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

107,3 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") 140,2 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴
Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 140,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert: -- kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H^{tr}

Ist-Wert: 0,617 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

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2

Endenergiebedarf des Gebäudes

Pflichtangabe in Immobilienanzeigen

107,3 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art	Deckungsanteil
	%
	%
	%

Ersatzmaßnahmen⁶

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

☐ Die um 15% verschärften Anforderungswerte
sind eingehalten.

Anforderungen nach §7 Nr.2 mit §8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte sind um -- verschärft.

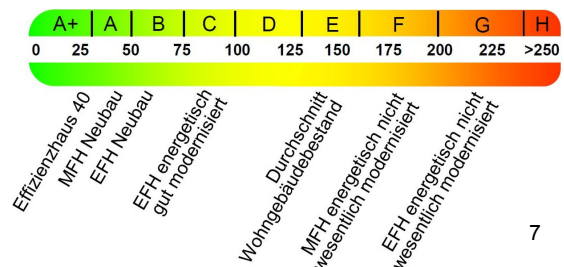
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: -- kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H^t

Verschärfter Anforderungswert: -- 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 Energie-
verbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala
sind spezifische Werte der EnEV pro Quadratmeter
Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer
als die Wohnfläche des Gebäudes ist.

1) s. Fußnote 1 Auf Seite 1 des Energieausweises

2) s. Fußnote 2 Auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

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

5) nur bei Neubau

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

7) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser