

Exposé

Wohnung in Esslingen

Zentrale 1-Zimmer-Wohnung im Herzen von Esslingen



Objekt-Nr. OM-444438

Wohnung

Vermietung: **395 € + NK**

Grabbrunnenstraße 6
73728 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	23,46 m ²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	125 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	1.185 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gepflegte 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine clevere, kompakte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die den Alltag angenehm unkompliziert macht. Im Wohn-/Schlafbereich sorgt der Parkettboden für eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Die vorhandene Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf braucht: Herd mit Backofen, Kühlschrank, Spüle sowie Ober- und Unterschränke schaffen Stauraum und eine praktische Arbeitsfläche – ideal, wenn man ohne großen Aufwand direkt einziehen möchte.

Das Badezimmer ist hell gefliest und damit nicht nur zeitlos, sondern auch besonders pflegeleicht. Es verfügt über Waschbecken, WC und Dusche. Zusätzlich ist ein Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden, sodass die Wäsche bequem in der Wohnung erledigt werden kann.

Insgesamt bietet das Apartment eine angenehme Kombination aus Funktionalität und Wohnlichkeit – perfekt für alle, die zentral in Esslingen wohnen möchten und Wert auf eine solide Ausstattung legen.

Ausstattung

- Parkettboden im Wohn-/Schlafbereich für ein angenehmes Wohngefühl.
- Einbauküche vollständig ausgestattet mit Herd/Backofen, Kühlschrank, Spüle sowie Ober- und Unterschränken – ideal für den direkten Einzug.
- Badezimmer hell gefliest und pflegeleicht, mit Waschbecken, WC und Dusche.

Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden.

- Insgesamt ein kompaktes, funktionales Apartment – besonders passend für Singles, Studierende oder Pendler.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Esslingen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und der öffentliche Nahverkehr sind in der Regel gut erreichbar – ideal für alle, die kurze Wege schätzen.

Für Ihr Auto steht im Objekt eine großzügige Garage zur Verfügung. So ist komfortables, wettergeschütztes Parken jederzeit möglich – einfach, sicher und unkompliziert, gerade in zentraler Lage ein echter Mehrwert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

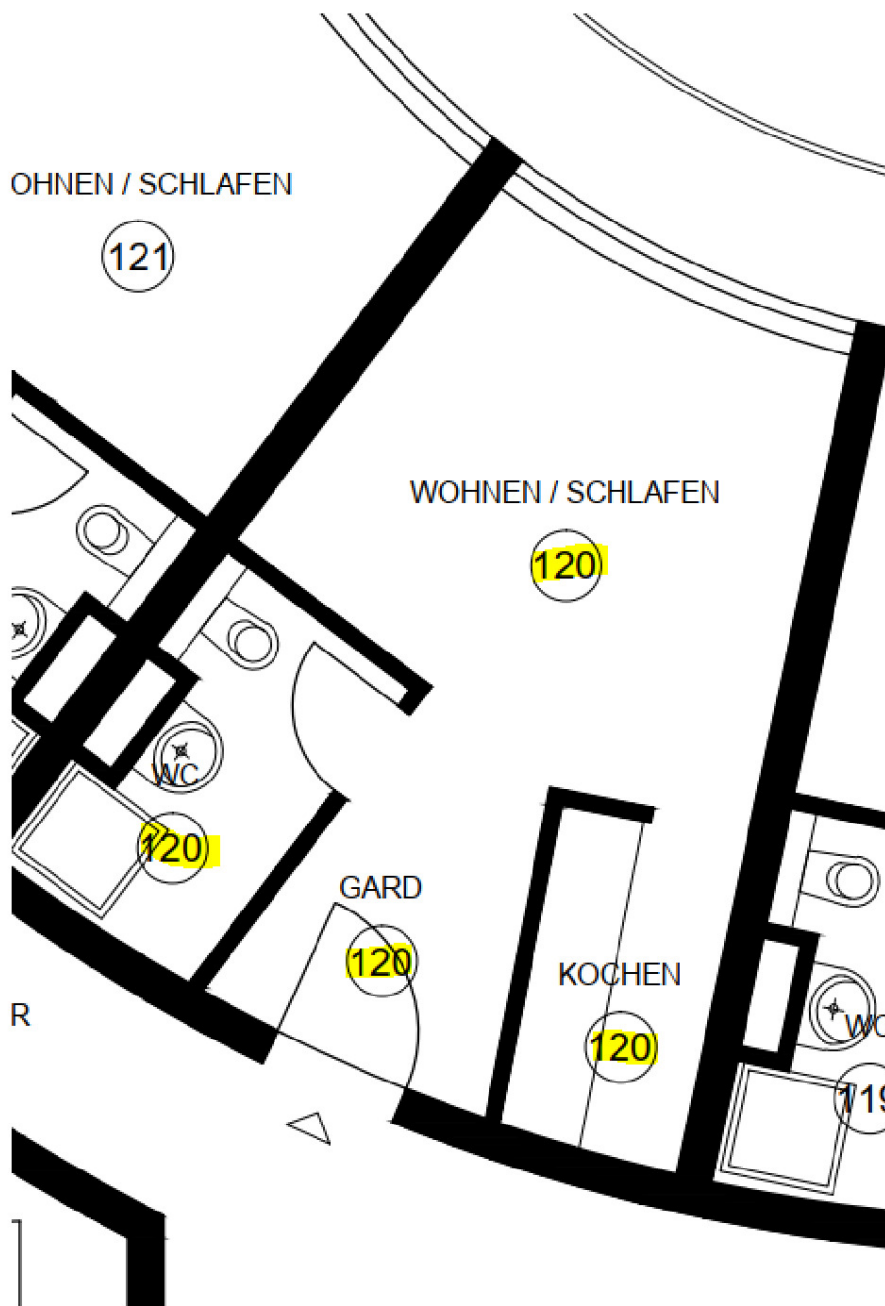


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss Wohnung 120



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

gültig bis: 01 / 2031

Registriernummer²

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	MehrFamWohnhaus
Adresse	73728 Esslingen Grabbrunnenstrasse 6
Gebäudeteil	Gesamt
Baujahr Gebäude ³	ca. 1993
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	ca. 1993
Anzahl Wohnungen	55
Gebäudenutzfläche A _N	1434,6
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	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

12.01. 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

MehrFamWohnhaus / 73728 Esslingen / Grabbrunnenstrasse 6

Ziegel-EnEV-Programm V.8.1.3

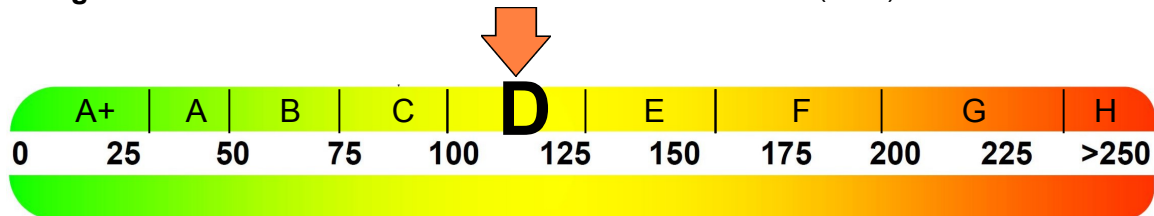
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

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

2

Energiebedarf CO₂-Emissionen³ **23 kg/(m²·a)**
Endenergiebedarf dieses Gebäudes **113,1 kWh/(m²·a)**



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") **147,5 kWh/(m²·a)**

Anforderungen gemäß EnEV⁴
Primärenergiebedarf

Ist-Wert: **147,5 kWh/(m²·a)** Anforderungswert: -- kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H[†]

Ist-Wert: **0,649 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

113,1 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 um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach §7 Nr.2 mit §8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte sind um -- verschärft.

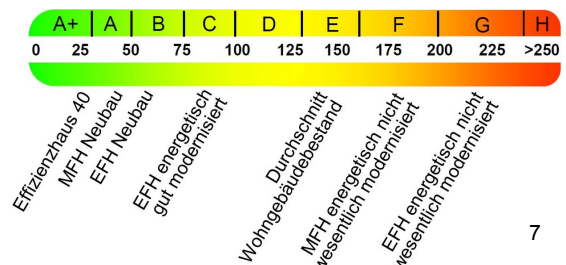
Primärenergiebedarf

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

Transmissionswärmeverlust H[†]

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 Energieverbrauch. 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