

Exposé

Wohnung in Denkendorf

Erstbezug- hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit 2,8m Deckenhöhe und Loggia



Objekt-Nr. OM-448660

Wohnung

Vermietung: **1.865 € + NK**

Justinus-Kerner-Str. 23
73770 Denkendorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	109,80 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	230 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.595 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Besonderheiten und Inklusivleistungen des Vermieters:

- sehr großzügige begehbare Dusche
- Außergewöhnliche Deckenhöhe mit 2,80m
- große Türdurchgänge mit 2,20m Höhe
- Integrierte Gardienenschiene in der Decke
- Integrierte LED-Leisten in der Decke
- Großer Lastenaufzug (Nutzung nach Absprache)
- Allgemeinstrom wird nicht umgelegt
- Kehrwoche und Winterdienst entfallen vollständig
- Treppenhaus wird regelmäßig professionell gereinigt
- Fensterreinigung der Wohnung erfolgt 2× jährlich

ALLE LEISTUNGEN WERDEN VOM VERMIETER ORGANISERT UND GETRAGEN

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Denkendorf, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Esslingen. Die Umgebung ist geprägt von moderner und gepflegter Wohnbebauung und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie Ärzte und Apotheken, sind in kurzer Zeit erreichbar. Familien profitieren zudem von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte: Über die B10 und die Autobahn A8 gelangen Sie zügig nach Esslingen, Stuttgart sowie zum Flughafen und zur Messe. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und

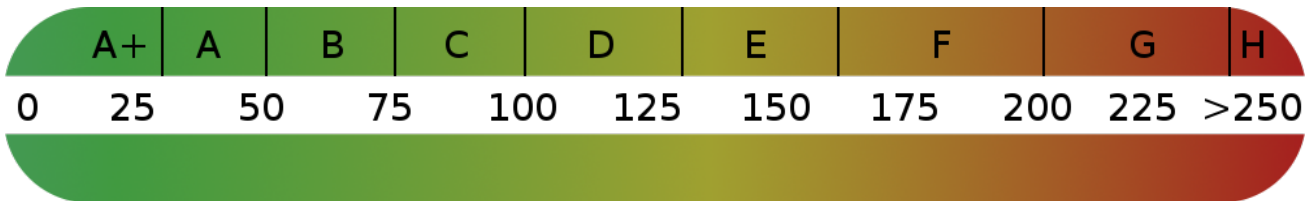
bietet eine komfortable Anbindung in die Region. Die Kombination aus hochwertiger Wohnlage und optimaler Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für anspruchsvolles Wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie

LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Denkendorf, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Esslingen. Die Umgebung ist geprägt von moderner und gepflegter Wohnbebauung und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie Ärzte und Apotheken, sind in kurzer Zeit erreichbar. Familien profitieren zudem von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte: Über die B10 und die Autobahn A8 gelangen Sie zügig nach Esslingen, Stuttgart sowie zum Flughafen und zur Messe. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bietet eine komfortable Anbindung in die Region. Die Kombination aus hochwertiger Wohnlage und optimaler Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für anspruchsvolles Wohnen.



Lagebeschreibung

Exposé - Galerie

ECKDATEN

ADRESSE: Justinus-Kerner-Str. 23, 73770 Denkendorf
BAUJAHR: 2026

TYP ETAGENWOHNUNG

ETAGE 1

WOHNFLÄCHE ca. 109,80 m²

BEZUGSFREI ab 01.04.2026

BODENBELÄGE Fischgrät Vinyl

BALKON Ja

DECKENHÖHE 2,8 Meter

HEIZUNGSART Fußbodenheizung

ZIMMER 3

SCHLAFZIMMER 2

WOHNZIMMER 1

BADEZIMMER 1

ABSTELLRAUM 1

KÜCHE Einbauküche

KELLER Ja

WASCHRAUM Ja

FENSTER sehr große 3-Fach Verglasung in Holz/Alu

SONNENSCHUTZSYSTEM Sunscreen

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE GEBÄUDE

A+ (siehe Energieausweis)

STANDARD KfW 40 / sehr energieeffizient

NIEDRIGE HEIZKOSTEN, MODERNE TECHNIK

(Wärmepumpe)

ERSTBEZUG Ja

MIETKONDITIONEN

KALTMIETE 1865 € (inkl. Stellplatz und Küche)

NEBENKOSTEN CA. 230 €

WARMMIETE 2095 €

KAUTION 3 KALTMIETEN

RUNDUM-SERVICE DURCH DEN VERMIETER

Hier profitieren Sie von einem besonderen Service:

- KEHRWOCHE UND WINTERDIENST ENTFALLEN VOLLSTÄNDIG
 - TREPPENHAUS WIRD REGELMÄßIG PROFESSIONELL GEREINIGT
 - FENSTERREINIGUNG DER WOHNUNG ERFOLGT 2x JÄHRLICH
- ALLE LEISTUNGEN WERDEN VOM VERMIETER ORGANISIERT UND GETRAGEN

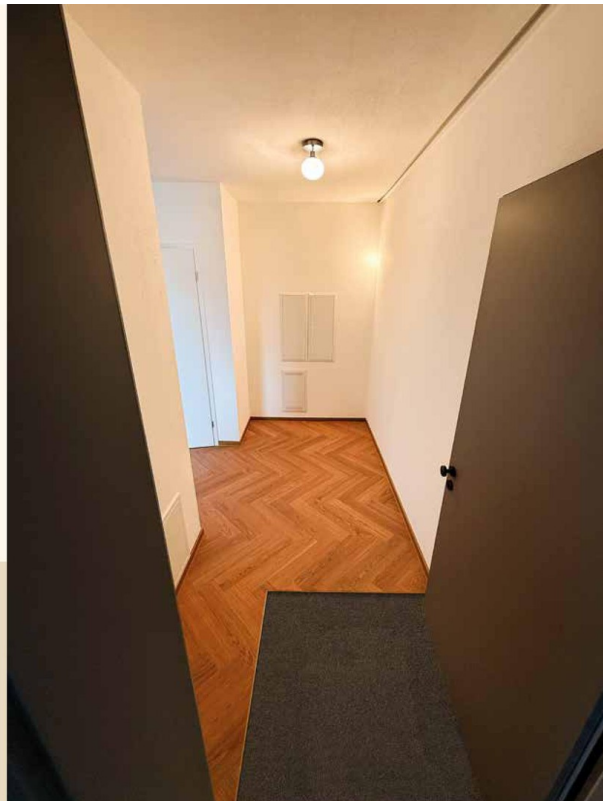
Eckdaten und Inklusivleistung

EINGANG/FLUR

✦ FLÄCHE 9,86 m²

✦ EINGELASSENE FUSSMATTE

✦ INTEGRIERTE LED STREIFEN IN DER DECKE



Eingang/Flur

Exposé - Galerie

KÜCHE

- ✦ FLÄCHE 32,68 m²
- ✦ EINBAUKÜCHE MARKE NOBILIA
- ✦ EINBAUGERÄTEN (BACKOFEN, SPÜLMASCHINE, KOCHFELD) Der Kühlschrank ist vom Mieter selbst zu stellen, ein Platz für einen Kühlschrank ist vorhanden



Küche



Küche

Exposé - Galerie

WOHNZIMMER

- ✦ FLÄCHE 32,68 m²
- ✦ INTEGRIERTE LED STREIFEN IN DER DECKE
- ✦ WOHNZIMMER MIT AUSGANG ZUR LOGGIA



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

BAD

- ✦ FLÄCHE 9,71 m²
- ✦ BADEWANNE
- ✦ GROBZÜGIGE BEGEHBARE DUSCHE
- ✦ 2X WASHBECKEN
- ✦ 1X WC, 1X BIDET



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

ZIMMER 1

- ✦ FLÄCHE 23,97 m²
- ✦ INTEGRIERTE VORHANGSCHIENE



Zimmer 1

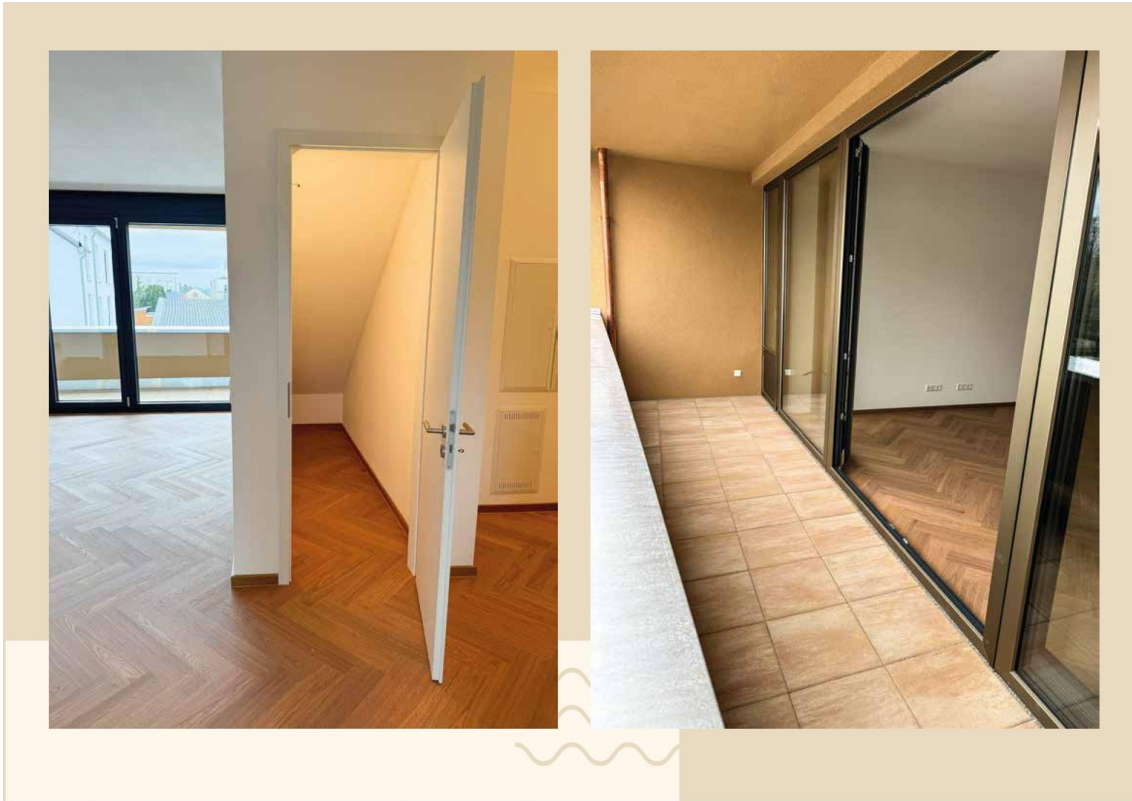
ZIMMER 2

- ✦ FLÄCHE 21,88 m²
- ✦ INTEGRIERTE VORHANGSCHIENE
- ✦ ZUGANG LOGGIA



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon und Abstellkammer

KONTAKT

Dennis Streche

Bewerbungen an: Premium.vermietung@gmx.de

Für die Anmietung der Wohnung werden folgende
Unterlagen benötigt:

Ausgefüllte Selbstauskunft / Anschreiben

Die letzten 3 Gehaltsnachweise

Aktuelle Schufa-Auskunft

Bitte senden Sie die Unterlagen vollständig per E-Mail zu.



Kontakt

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudetyp – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudetyp zu beschränken, der generell als Wohngebäude zu betreiben ist (siehe im Einleitenden § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetyp“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird angegeben, ob und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden nachträglich ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baumaßnahmen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenoperativ- und Innen-Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Witterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieumsetzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten 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 ermittelt und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge des Gebäudes unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innenoperativ- und der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 64 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der korrekten zeitlichen Verteilungen und mithilfe von Klimafaktoren auf einen durchschnittlichen Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen heißen Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohnheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohnheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände sind hierfür ein passiver Zuschlag rechtlich berechtigt und in die Verbrauchsrechnung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit sind bei Gebäuden, in die Regel etabliert betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumheizung, CO₂ und Inwasserteile der gesamten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchsverfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Teilbauangabenermittlungen – Seite 2 und 3

Da mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Teilbauangabensummen des Gebäudes werden als äquivalente Kälteleistungsdimensionen ausgedrückt.

Pflichtangaben für Immobilienverwalter – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 67 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweiskategorie der Seite 2 oder 3.

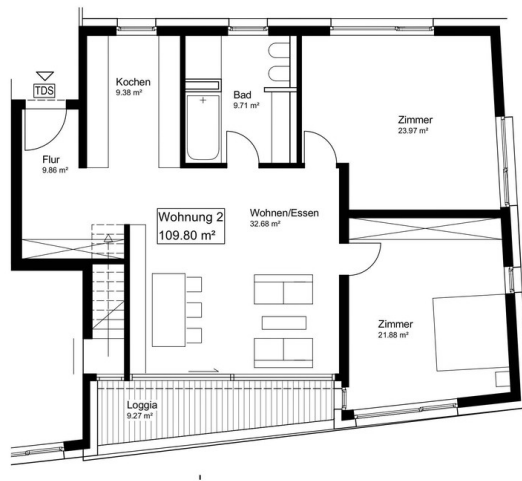
Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS



Grundriss