

# Exposé

## Wohnung in Denkendorf

### Erstbezug- hochwertige 4-Zimmer-Neubauwohnung mit 2,8m Deckenhöhe, Loggia und Sauna



Objekt-Nr. OM-448697

#### Wohnung

Vermietung: **2.160 € + NK**

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

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	123,58 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	6.480 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besonderheiten und Inklusivleistungen des Vermieters:

- sehr großzügige begehbare Dusche
- Außergewöhnliche Deckenhöhe mit 2,80m
- hohe Türdurchgänge mit 2,20m Höhe
- Integrierte Gardienenschienen in der Decke
- 17m<sup>2</sup> Loggia mit 6-8 Personen Sauna
- Großer Lastenaufzug (Nutzung nach Absprache und optimal für Umzug)
- 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:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, 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. 123,58 m<sup>2</sup>

BEZUGSFREI ab 01.04.2026

BODENBELÄGE Feinsteinzeug

BALKON Ja

DECKENHÖHE 2,8 Meter

HEIZUNGSART Fußbodenheizung

ZIMMER 4

SCHLAFZIMMER 2

WOHNZIMMER 1

ANKLEIDE 1

BADEZIMMER 1

KÜCHE Einbauküche

KELLER Ja

WASCHRAUM Ja

SAUNA 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 2160 € (inkl. Stellplatz und Küche)

NEBENKOSTEN CA. 250 €

WARMMIETE 2390 €

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 u. Inklusivleistungen

## EINGANG/FLUR

✦ FLÄCHE 7,91 M<sup>2</sup>



Eingang/Flur

# Exposé - Galerie

## KÜCHE

- ✦ FLÄCHE 12,00 m<sup>2</sup>
- ✦ EINBAUKÜCHE MARKE NOBILIA
- ✦ EINBAUGERÄTEN (BACKOFEN, SPÜLMASCHINE, KOCHFELD) Der Kühlschrank ist vom Mieter selbst zu stellen, ein Platz für einen Kühlschrank ist vorhanden



Küche

## WOHNZIMMER

- ✦ FLÄCHE 35,68
- ✦ WOHNZIMMER MIT AUSGANG ZUR LOGGIA UND SAUNA

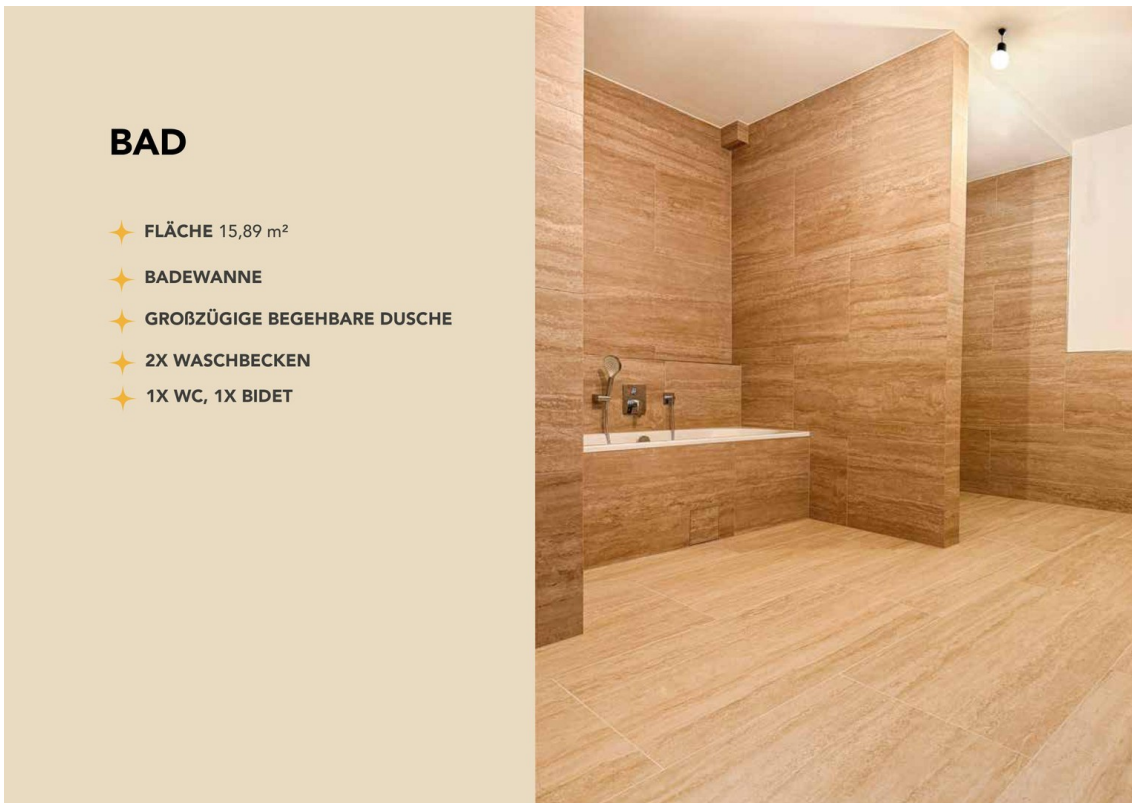


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



## BAD

- ✦ FLÄCHE 15,89 m<sup>2</sup>
- ✦ BADEWANNE
- ✦ GROBZÜGIGE BEGEBBARE DUSCHE
- ✦ 2X WASCHBECKEN
- ✦ 1X WC, 1X BIDET

Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

## ZIMMER 1

- ✦ FLÄCHE 12,38 m<sup>2</sup>
- ✦ INTEGRIERTE VORHANGSCHIENE



Zimmer 1

# Exposé - Galerie

## ZIMMER 2

✦ FLÄCHE 16,53 m<sup>2</sup>

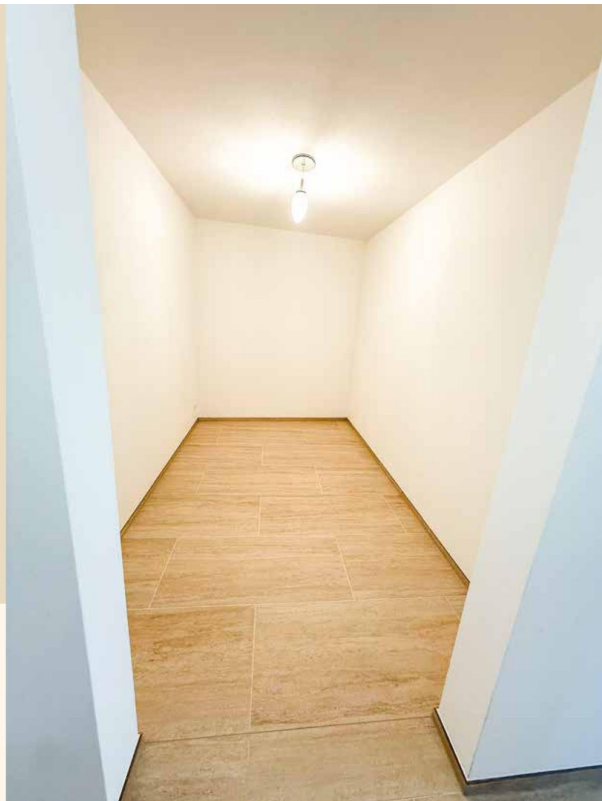
✦ INTEGRIERTE VORHANGSCHIENE



Zimmer 2

## ANKLEIDE

✦ FLÄCHE 12,77 m<sup>2</sup>



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie

## LOGGIA&SAUNA

- ✦ LOGGIA FLÄCHE 17,00 m<sup>2</sup>
- ✦ SAUNA FLÄCHE 6,55 m<sup>2</sup> (6-8 Personen Sauna)



Loggia & Sauna



Sauna

# Exposé - Galerie

## KONTAKT

Robin 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

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 22.10.2025 Registriernummer: BW-2025-006024725 1

#### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Justus-Kaiser-Str 6 73770 Denkendorf
Gebäudeart <sup>1</sup>	Wohngebäude
Baujahr Gebäudes <sup>1</sup>	2023
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,2</sup>	
Anzahl der Wohnungen	4
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	634,4 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix
Erneuerbare Energien <sup>4</sup>	Art: PV Verwendung: Strom
Art der Lüftung <sup>5</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsfähige Klimaanlage <sup>7</sup>	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:
Art der Ausarbeitung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erneuerung) <input type="checkbox"/> Stornieren (Heilwig)

#### 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen 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:  Eigentümer  Ausbilder  Ausbilder

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

#### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Ausbilder (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) \_\_\_\_\_ Unterschrift des Ausbilders  
Claus Breinig  
Hermann-Straußing-Str. 29  
73253 Münsingen  
Ausstellungdatum: 23.10.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle von § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragungsfähig  
<sup>3</sup> bei Warmwasser: Brauker der Übergabestation  
<sup>4</sup> Kesselanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Kesselanlagen im Sinne des § 74 GEG

Herzog+Partner AG, Energieberater 13.13

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-006024725 2

#### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 8,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 15,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

Primärenergiebedarf	Wert: 15,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) Anforderungswert: 30,8 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energetischer Standard des Gebäudes <sup>2</sup>	Wert: 0,24 W/(m <sup>2</sup> ·K) Anforderungswert: 0,24 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Spezifischer Wärmeverbrauch des Neubaus	<input type="checkbox"/> eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 8,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Primärenergie
PV-System	15,3 %	100,0 %
Geothermie und/oder Biomasse	0,0 %	100,0 %
Wärme- und Kälteanlagen	2,0 %	88,3 %
Summe	17,3 %	100,0 %

#### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch diese Maßnahmen nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 51 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 51 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung %.

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

Kategorie	Wert
Einzelne Wohneinheiten	10,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Wohngebäude	8,3 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Wohngebäude mit PV-System	6,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Wohngebäude mit Geothermie	4,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Wohngebäude mit Biomasse	3,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Wohngebäude mit Wärmepumpe	2,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Wohngebäude mit Solarthermie	1,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Wohngebäude mit Photovoltaik	0,5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)

#### 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 angegebenen Bedarfswerte der Skala sind individuelle Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>g</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 Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubaus  
<sup>4</sup> EPF: Einzelne Wohneinheiten, EPF: Mehrfamilienhaus

Herzog+Partner AG, Energieberater 13.13

## Energieausweis



# Exposé - Grundrisse



Grundriss