

Exposé

Wohnung in Denkendorf

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



Objekt-Nr. OM-448697

Wohnung

Vermietung: **1.960 € + 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 ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.880 €	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
- 17m² 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 m²

BEZUGSFREI ab Sofort

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 1960 € (inkl. Stellplatz und Küche)

NEBENKOSTEN CA. 250 €

WARMMIETE 2210 €

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 & Inklusivleistungen

EINGANG/FLUR

✦ FLÄCHE 7,91 M²



Eingang/Flur

Exposé - Galerie

KÜCHE

- ✦ FLÄCHE 12,00 m²
- ✦ 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

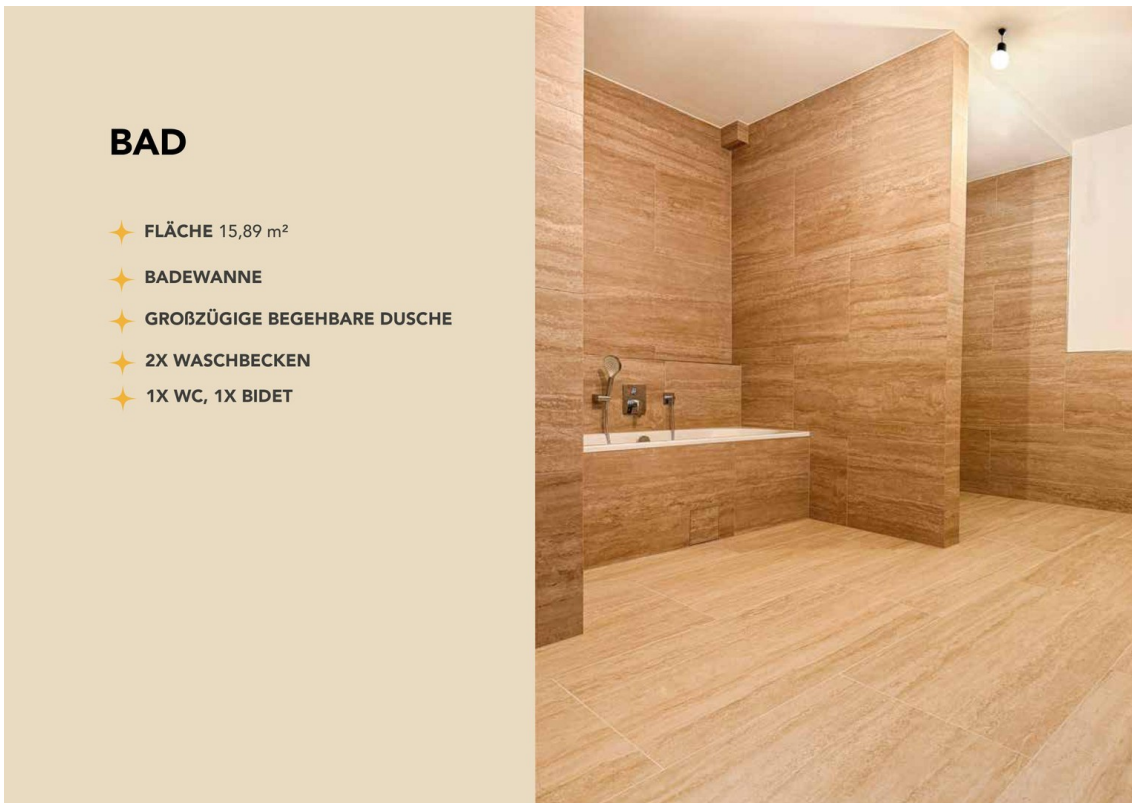


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



BAD

- ✦ FLÄCHE 15,89 m²
- ✦ BADEWANNE
- ✦ GROBZÜGIGE BEGEBBARE DUSCHE
- ✦ 2X WASHBECKEN
- ✦ 1X WC, 1X BIDET

Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

ZIMMER 1

- ✦ FLÄCHE 12,38 m²
- ✦ INTEGRIERTE VORHANGSCHIENE



Zimmer 1

Exposé - Galerie

ZIMMER 2

✦ FLÄCHE 16,53 m²

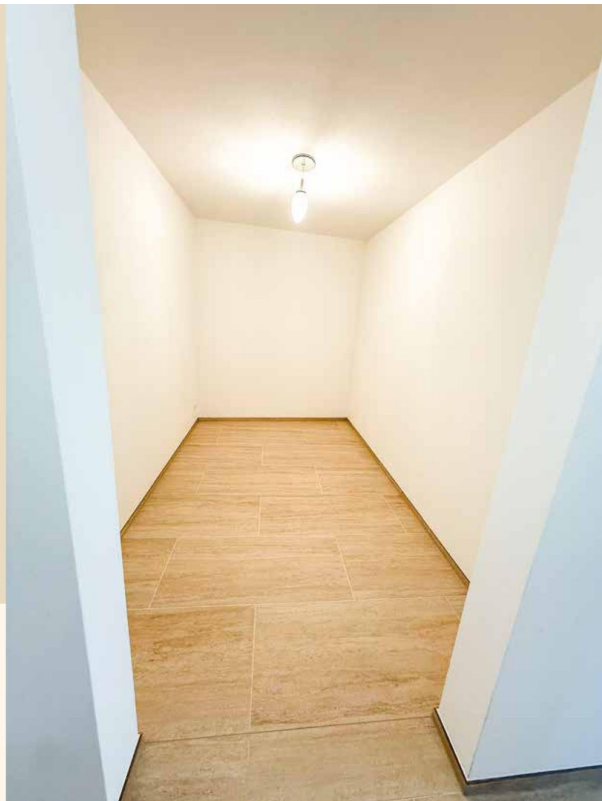
✦ INTEGRIERTE VORHANGSCHIENE



Zimmer 2

ANKLEIDE

✦ FLÄCHE 12,77 m²



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie

LOGGIA&SAUNA

- ✦ LOGGIA FLÄCHE 17,00 m²
- ✦ SAUNA FLÄCHE 6,55 m² (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 ¹	Wohngebäude		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	2023		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudefläche (A _g)	634,4 m ²	<input type="checkbox"/>	nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ⁴	Art:	PV Verwendung: Strom	
Art der Lüftung ⁵	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gebläse-Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁷	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:	
Anlass der Ausarbeitung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Stornieren (Heilwig)
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> (Änderung / Erneuerung)	<input type="checkbox"/>

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. Das angegebene Vergleichsraute stellt überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 9). 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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Ausbilder (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Unterschrift des Ausbilders

Claus Breinig *Claus Breinig*

Hermann-Straußing-Str. 29 Ausstellungsdatum: **23.10.2025**
72525 Münsingen

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
2 nur im Falle von § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragung
3 nicht in der Tabelle angegeben
4 bei Warmwasser: Brauker der Übergabestation
5 Kaminöfen oder kombinierte Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

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 CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **8,3 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **15,0 kWh/(m²·a)**

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf Istwert: 15,0 kWh/(m ² ·a) Anforderungswert: 30,8 kWh/(m ² ·a) Energieeffizienzklasse: A+	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren <input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Anfertigung nach § 21 GEG (Flussgebäudeverfahren) ² <input type="checkbox"/> Vorgefertigten nach § 50 Absatz 4 GEG
Erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs³ Istwert: 0,24 W/(m ² ·K) Anforderungswert: 0,24 W/(m ² ·K) Sanierungszur Wärmeerzeugung des Neubaus: <input type="checkbox"/> eingehalten	Erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs³ Istwert: 15,0 kWh/(m ² ·a) Anforderungswert: 30,8 kWh/(m ² ·a) Sanierungszur Wärmeerzeugung des Neubaus: <input type="checkbox"/> eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **8,3 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art	Deckungsanteil	Anzahl der Photovoltaik-Module
PV-System	15,3 %	101 8
Geothermie und/oder Biomasse	0,0 %	110 8
Wärme- und Kälteenergieerzeugung	2,6 %	85 8
Summe	17,9 %	301 8

Maßnahmen zur Einsparung³

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 **0,0** % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung **0,0** %.

Vergleichswerte Endenergie⁴

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **8,3 kWh/(m²·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_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG
3 nur bei Neubaus
4 EPF: Erdbebenfreihaus, EPF: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss