

# Exposé

## Wohnung in Esslingen

### Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-448791

#### Wohnung

Vermietung: **535 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anna Mokolke

Urbanstraße 22  
73728 Esslingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                   |                |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1993                 | Übernahme         | sofort         |
| Etagen                | 4                    | Zustand           | renoviert      |
| Zimmer                | 2,00                 | Schlafzimmer      | 1              |
| Wohnfläche            | 40,44 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1              |
| Energieträger         | Fernwärme            | Etage             | 2. OG          |
| Summe Nebenkosten     | 160 €                | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 75 €                 | Heizung           | Zentralheizung |
| Mietsicherheit        | 1.605 €              |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante und gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses in der zentralen Lage von Esslingen am Neckar – perfekt für Singles oder Paare, die das städtische Leben schätzen.

Die Wohnung überzeugt mit einem Parkettboden, der den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Eine kleine aber funktionelle Küchenzeile rundet das Angebot ab.

Das Badezimmer ist mit hellen Fliesen gestaltet und verfügt über eine Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken – kompakt und gepflegt.

Ein besonderes Highlight ist der kleine eigene Balkon – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag oder für einen gemütlichen Kaffee am Morgen.

## Ausstattung

- Parkettboden
- Bad mit hellen Fliesen, Dusche, WC & Waschbecken
- Funktionelle Küchenzeile
- Balkon
- Hausmeisterservice
- Zentrale Lage in Esslingen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Für Besichtigungstermine und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

## Lage

Die Wohnung liegt zentral in Esslingen am Neckar – Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die historische Altstadt und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 96,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

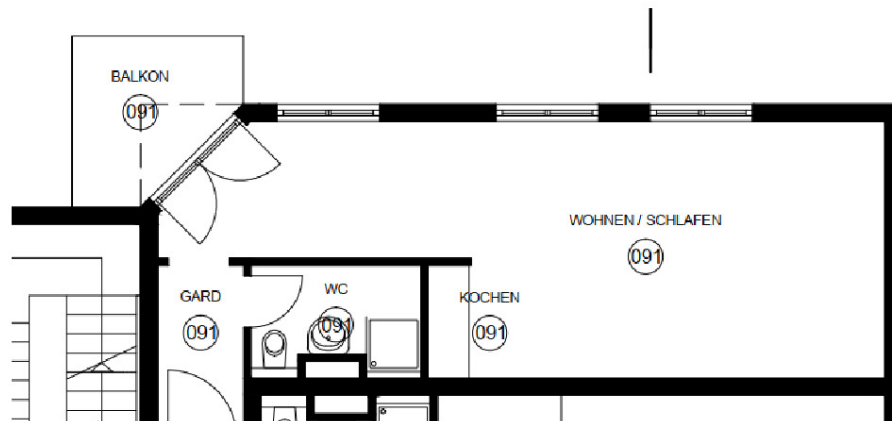


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## **Grundriss Wohnung 91**



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18.11.2013

gültig bis: 01 / 2031

Registriernummer<sup>2</sup>

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

1

## Gebäude

Gebäudetyp MehrFamWohnhaus mit KiTa im EG und 1. OG  
Adresse 73728 Esslingen  
Urbanstrasse 22  
Gebäudeteil Gesamt  
Baujahr Gebäude<sup>3</sup> ca. 1993  
Baujahr Wärmeerzeuger<sup>3,4</sup> ca. 1993  
Anzahl Wohnungen 12  
Gebäudenutzfläche A<sub>N</sub> 992,0



Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser<sup>3</sup> 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

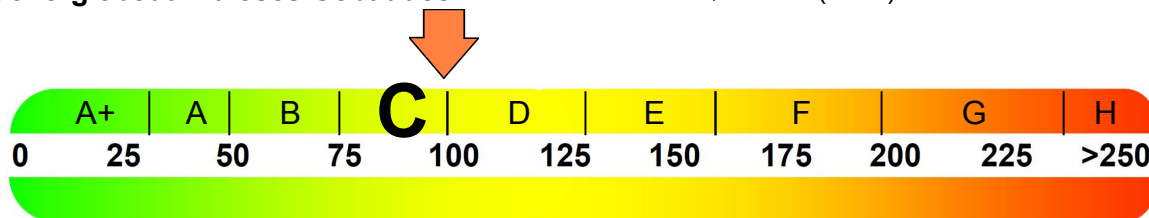
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer<sup>2</sup>  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

**Energiebedarf** CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> **23 kg/(m<sup>2</sup>·a)**  
**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** **96,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



**Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")** **126,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>**  
**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert: **126,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert: -- kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>†</sup>**

Ist-Wert: **0,753 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert: -- W/(m<sup>2</sup>·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

**96,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>**

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

| Art | Deckungsanteil |  |
|-----|----------------|--|
|     | %              |  |
|     | %              |  |
|     | %              |  |

**Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>**

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.

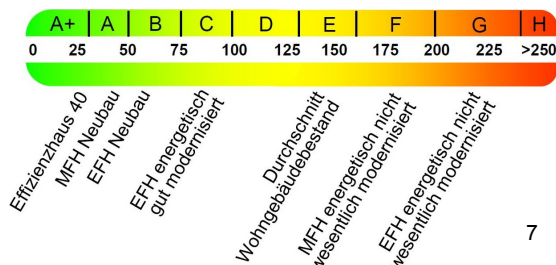
**Primärenergiebedarf**

Verschärfter Anforderungswert: -- kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Transmissionswärmeverlust H<sup>†</sup>**

Verschärfter Anforderungswert: -- W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), 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