

# Exposé

## Penthouse in Nagld

**Penthouse-Whg. - Nagold-Hochdorf – hochwertig 4,5 Zi.  
mit EBK, Keller, Garage, Kfz.- St.**



Objekt-Nr. OM-452110

### Penthouse

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:  
Erwin Brendle

Tübinger Straße 6  
72202 Nagld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	106,13 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,53 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Summe Nebenkosten	270 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.800 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der massiv erstellte Neubau des 9 Familienhauses wurde im Jahre 2018 fertiggestellt. Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine Holz- Pellets- Anlage, welche sich im Nachbarhaus befindet. Im Untergeschoß des Wohngebäudes sind die Kellerräume und der Wasch- und Trockenraum. Rechts des Wohnhauses sind Einzelgaragen und Parkplätze. Die Wohnräume im Haus sind südlich ausgerichtet.

## Ausstattung

Die Wohnung im Dachgeschoß mit seinen ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist sehr gut ausgestattet. Die Wohnung ist über einen Aufzug zu erreichen. Die Wohnung № 15 mit ihrer großen, südlich ausgerichteten Terrasse (mit Wasseranschluss) ist vom Wohnzimmer über eine Hebe-Schiebe-Türelement und über die Küche und das Schlafzimmer über Terrassentüren erreichbar. Es bietet sich eine schöne Aussicht auf die Schwäbische Alb. Die Wohnung hat ein Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer, die Räume Kochen – Essen und Wohnraum sind offen gestaltet. Die Küche ist sehr hell und mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Auf der Südseite der Wohnung sind alle Fenster bodentief. Die Bodenbeläge in der gesamten Wohnung sind gefliest. Das Badezimmer mit Badewanne und begehbare Dusche ist sehr großzügig. Ein zusätzliches Gäste - WC mit Pissoir befindet sich neben dem Badezimmer. Eine Fußbodenheizung ist vorhanden.

Rechts am Hauseingang sind ein Pkw- Stellplatz (№ 35) und eine Einzelgarage (№ 26), welche der Wohnung zugeordnet und mit Mietpreis enthalten sind.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Nagold – Städtisches Flair vor historischer und abwechslungsreicher Kulisse, so lässt sich die Stadt Nagold mit wenigen Worten beschreiben.

Am Rande des Schwarzwaldes und in unmittelbarer Nähe zur Region Stuttgart gelegen, bildet Nagold ein lebendiges, dynamisches Mittelzentrum im ländlichen Raum, Derzeit leben in Nagold mit seinen acht Teilorten rund 22.000 Menschen. Ein sehr verkehrsgünstig gelegener Ort mit guter Infrastruktur, nahegelegenen Gewerbegebieten und eigenem Bahnanschluss. Mit dem Autobahnzubringer zur A 81 ist die Stadt Nagold gut an die Ballungsräume rund um Stuttgart angebunden. Auch mit der Bahn können Sie von Nagold – Hochdorf (Bahnhof und Bahn – Knotenpunkt) durch den Schwarzwald bis zum Bodensee, in Richtung Stuttgart, Freudenstadt oder Pforzheim fahren).

Traditionelles Handwerk, moderne Dienstleistungsbetriebe oder internationale Firmen unterschiedlichster Branchen nutzen die idealen Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandorts Nagold. Über 10.000 Arbeitsplätze verteilen sich auf die Branchen

Metall, Holz, Textil und Elektrik. Namhafte Unternehmen wie Rolf Benz, Digel, Häfele haben ihre Wurzeln in Nagold .

Vom Stadtteil Hochdorf aus sind die Gewerbegebiete schnell erreichbar. Hochdorf ist der größte Stadtteil von Nagold und hat über 2.000 Einwohner. Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur. Hier finden Sie eine Grundschule, einen Kindergarten und für die Jüngsten eine Kinderbetreuung, Gastronomie, Lebensmittel (Netto-Markt) Metzger, Handwerker, Vereine und Zahnärzte komplettieren das Angebot.

Die Wohnanlage Tübinger Str. 4 + 6 liegt im Zentrum von Hochdorf, in ruhiger Lage.

Bäcker, Metzger und die Bushaltestelle ist direkt in der Nähe des Wohnhauses.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht Nordseite

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2019-002530248  
(oder: \*Registrierungsnummer wurde beantragt am...)
2

---

**Energiebedarf** CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 1 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
67,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ 16 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf	Ist-Wert: 16 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert: 45,4 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H <sub>t</sub>	Ist-Wert: 0,43 W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert: 0,43 W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
			<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 67,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

Heizung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Fern-Nahwärme	100 %
Art:	Deckungsanteil:
	%
	%

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert: 45,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Vorgeschriebene Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>: 0,43 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 nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises   
 <sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV   
 <sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG  
 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis Seite 2

Ausblick

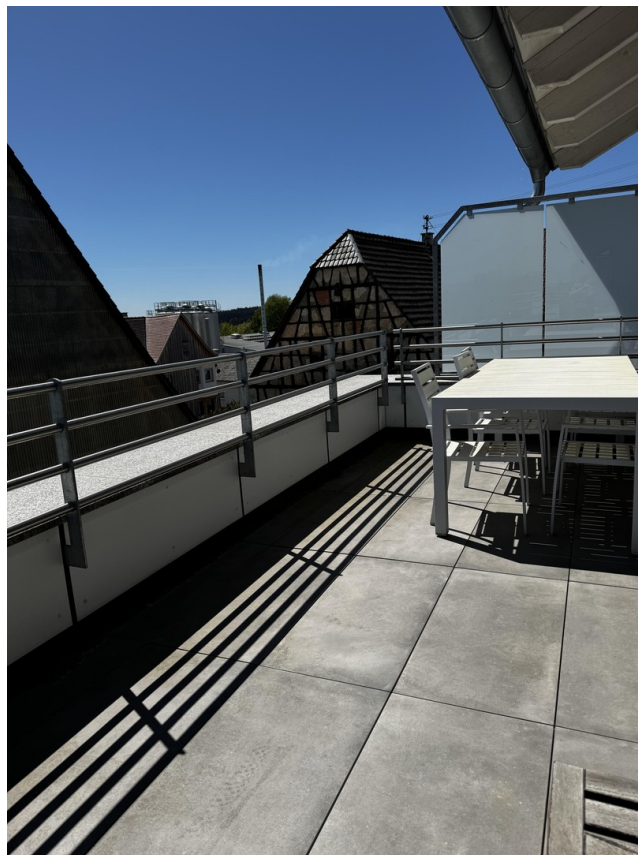
<https://www.ohne-makler.net/immobilie/452110/>

Seite 4/13

# Exposé - Galerie



Ausblick



Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche mit EBK



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnen



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafen

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie

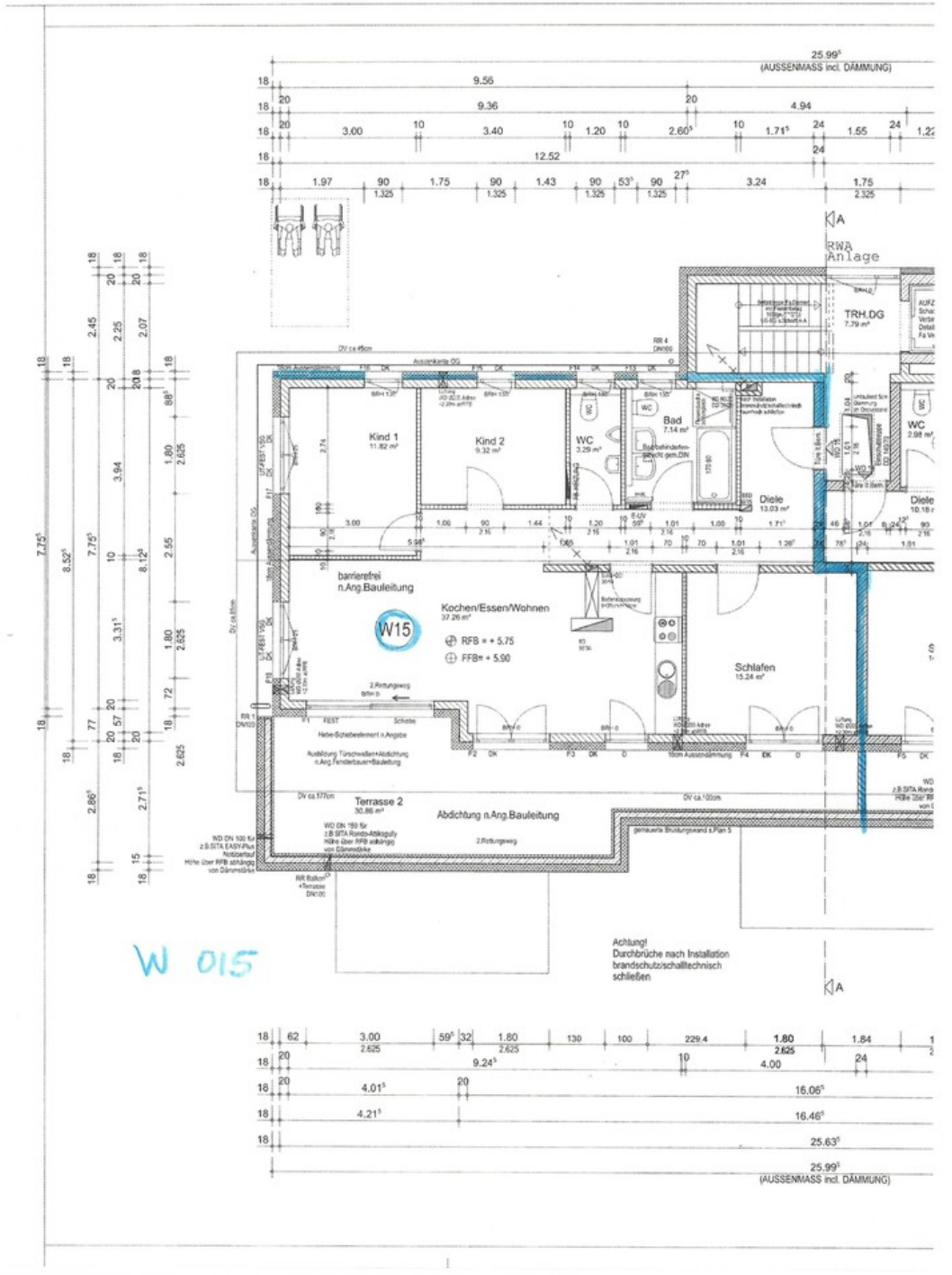


WC



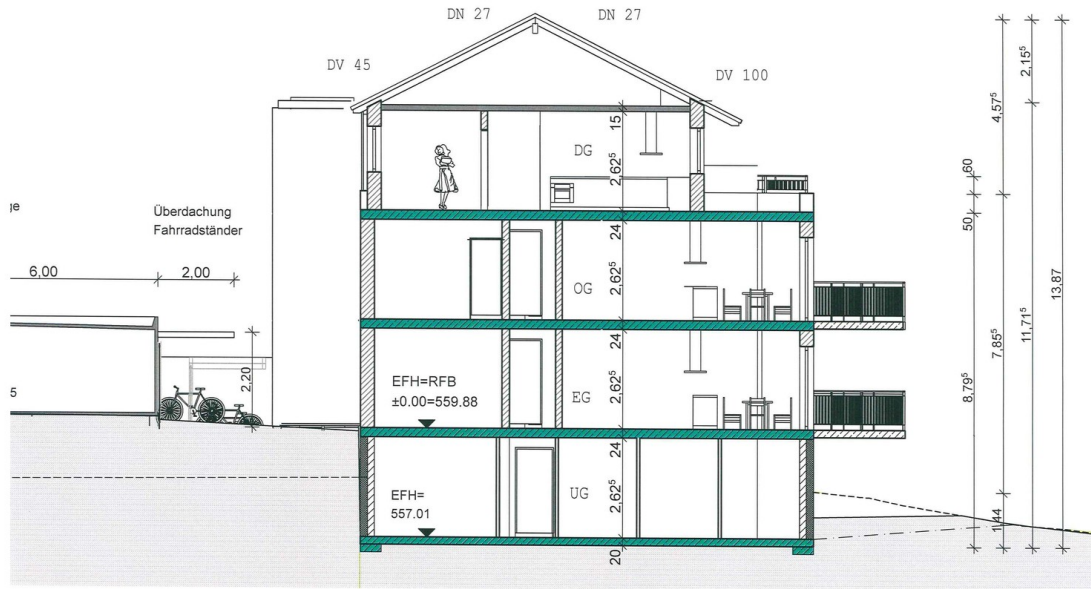
Flur

# Exposé - Grundrisse

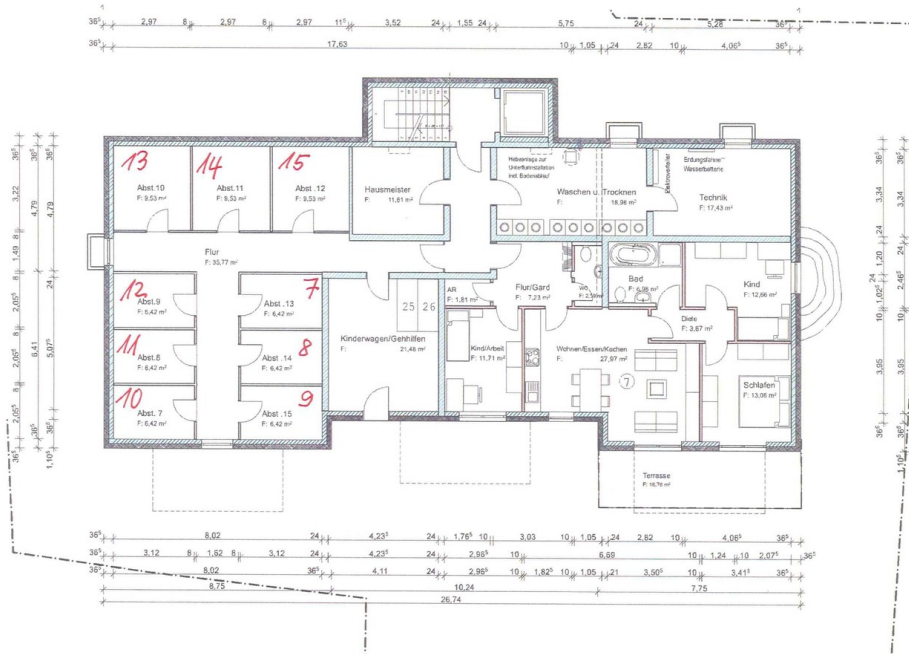


Grundriss Wohnung № 015

# Exposé - Grundrisse



Schnitt des Gebäudes



Planer:  
Wolfgang Schleeauf  
Dipl. Ing. (FH)  
Norsartstraße 49/2  
72202 Nagold-Hochdorf

BH:  
Investa  
Baubetreuungs-  
gesellschaft mbH  
Im Schönmühl 20  
72108 Rottenburg

BV:  
Neubau von  
2 Mehrfamilienhäusern  
mit 4Garagen und  
Stellplätzen

**Aufteilungspläne**  
72202 Hochdorf  
Tübingerstr.

Grundriss Keller № 015

