

# Exposé

## Maisonette in Korntal-Münchingen

### Modernes Reihenmittelhaus mit Garten, Dachterrasse & TG



Objekt-Nr. OM-457015

**Maisonette**

Verkauf: **480.000 €**

Albert-Schweitzer-Str. 6/2  
70825 Korntal-Münchingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	277 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Reihenmittelhaus in einer gepflegten WEG aus dem Baujahr 2020 verbindet das Wohngefühl eines Hauses mit den Vorteilen einer Eigentumswohnung. Auf drei Ebenen verteilt überzeugt die Immobilie mit einem besonderen Grundriss, eigenem Eingang, Garten, hochwertiger Ausstattung sowie einem offenen Galeriezimmer mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Nutzer, die modernes Wohnen mit Außenflächen und Privatsphäre suchen.

### Highlights

- \* Haus-im-Haus-Konzept auf 3 Ebenen
- \* Eigener Eingang
- \* Garten mit Terrasse
- \* Zusätzliche Dachterrasse
- \* Moderne offene Küche inklusive
- \* Helles Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- \* Energieeffizienzklasse A
- \* Baujahr 2020
- \* Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch
- \* Großer Fahrradraum in der Tiefgarage mit bequemem Ein- und Ausfahren
- \* Niedrige monatliche Vorauszahlungen (inkl. TG ca. 277 €)
- \* Sofort bezugsfertiger Zustand

### Aufteilung

#### Erdgeschoss

- \* Offener Wohn- und Essbereich
- \* Moderne Einbauküche
- \* Zugang zur Terrasse und zum Garten

#### 1. Obergeschoss

- \* Schlafzimmer
- \* Großzügiges Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch

#### Dachgeschoss

- \* Galeriezimmer / Studio / Homeoffice
- \* Zugang zur sonnigen Dachterrasse

#### Untergeschoss

- \* Eigener Eingangsbereich
- \* Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- \* Zusätzlicher Stauraum

Kaufpreis

Wohnung inkl. hochwertiger Einbauküche und Badmöblierung: 480.000 €

Tiefgaragenstellplatz: 25.000 €

Gesamtkaufpreis: 505.000 €

## **Ausstattung**

- \* Hochwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- \* Hochwertige Badmöbel im Kaufpreis enthalten
- \* Fußbodenheizung
- \* Moderne Bodenbeläge
- \* Große Fensterflächen
- \* Sehr gepflegter Zustand
- \* Ruhige Wohnlage
- \* Moderne Architektur mit offenem Raumgefühl

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

Bei Interesse freue ich mich über eine Nachricht mit kurzer Vorstellung und – falls vorhanden – einer Finanzierungsbestätigung.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage von Korntal-Münchingen (Ortsteil Münchingen).

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Durch die gute Anbindung ist auch Stuttgart schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



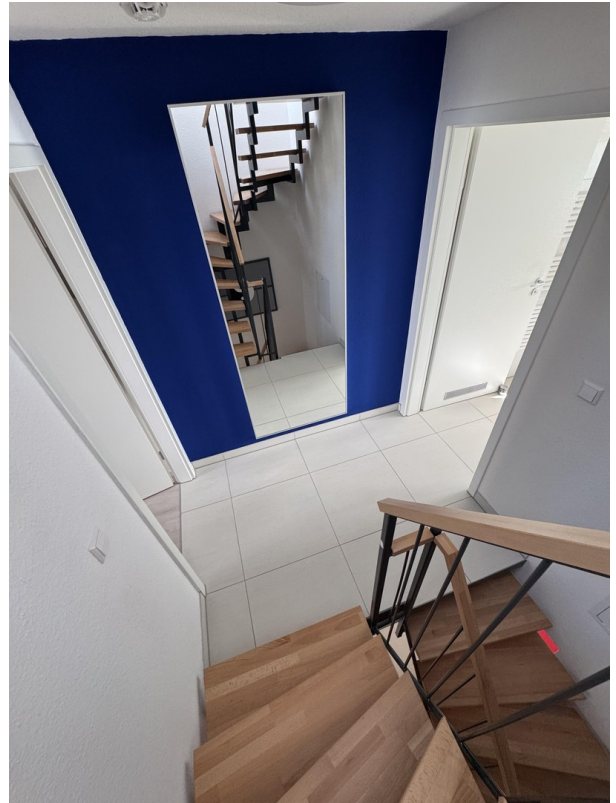
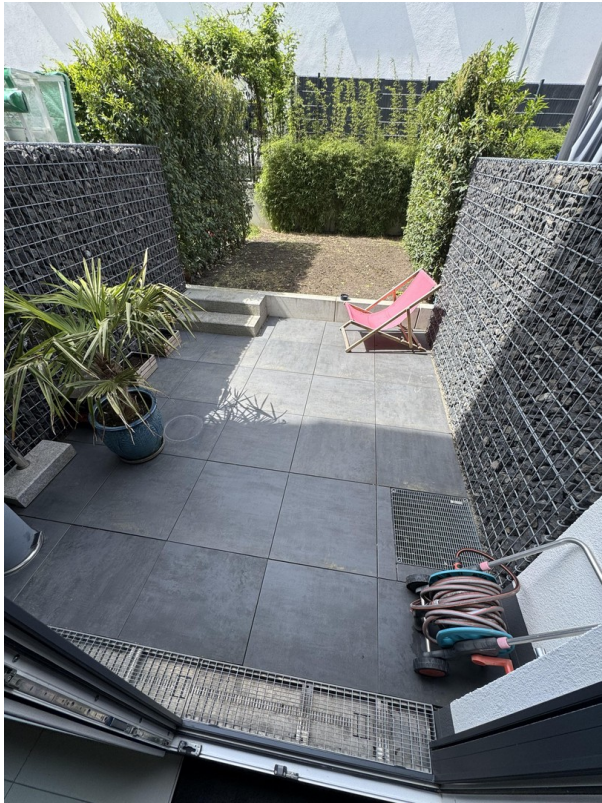
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



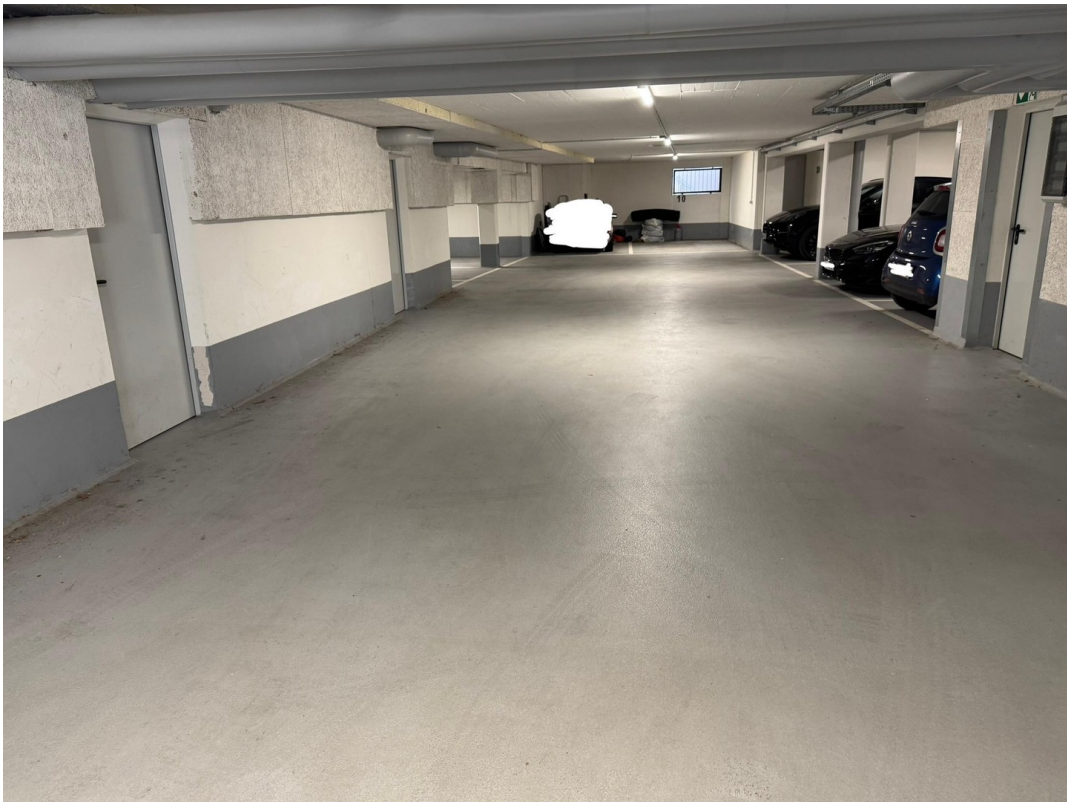
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

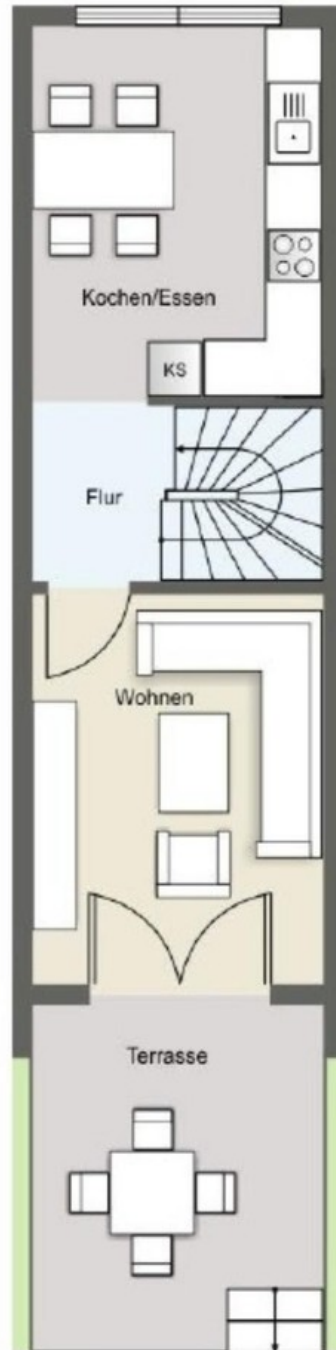


# Exposé - Galerie



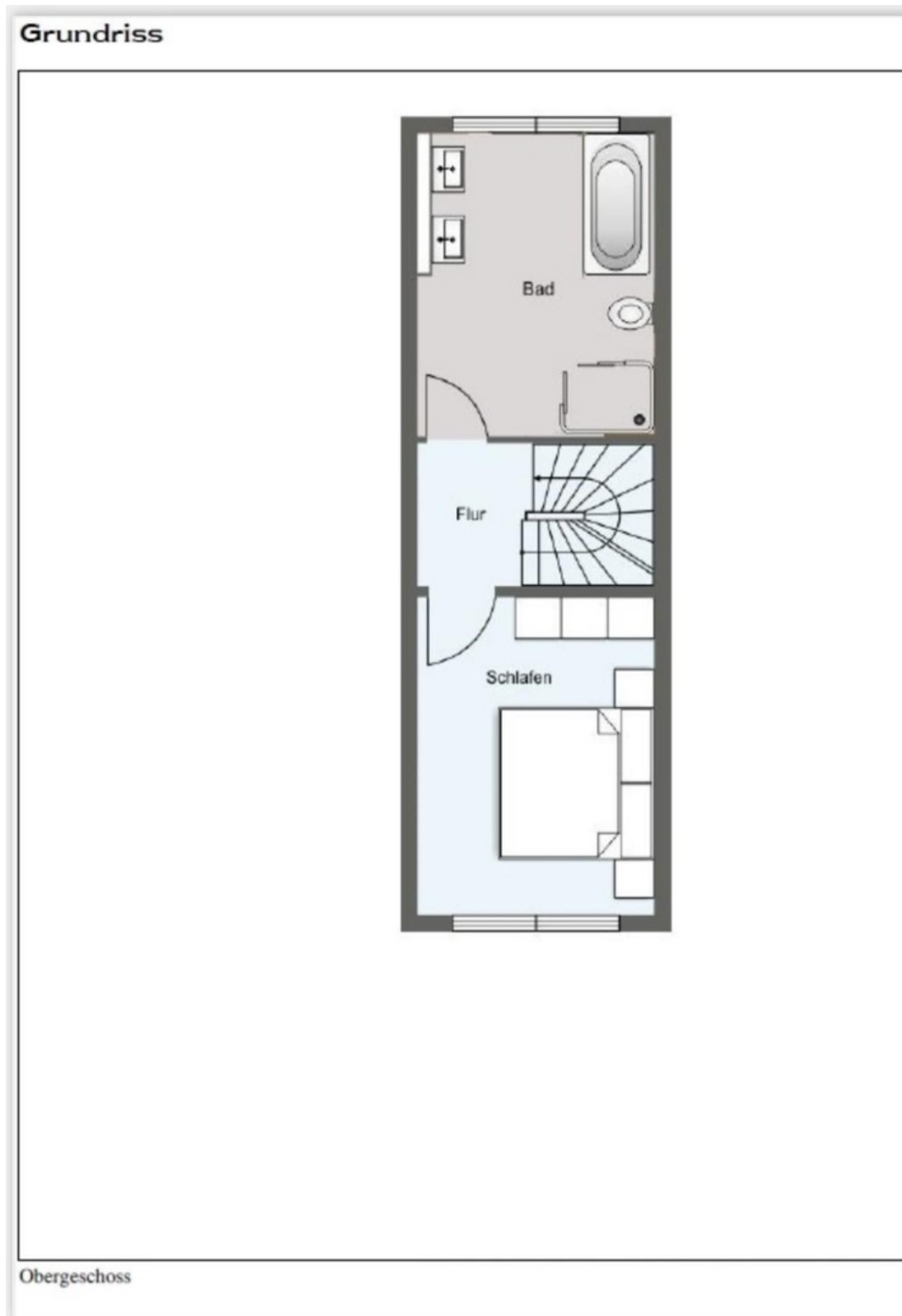
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

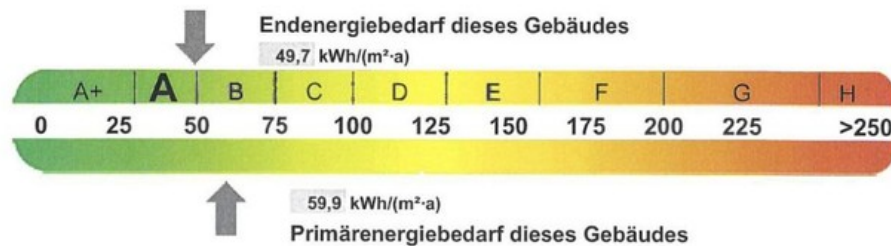
Registriernummer <sup>2</sup> BW-2020-003145549

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

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 19 kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 59,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 62,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>

Ist-Wert 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,48 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
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

49,7 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)

Wärmepumpe	59 %
Art:	Deckungsanteil:
	%
	%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

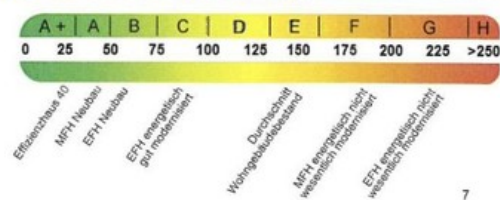
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 62,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>: 0,5 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>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> freiwillig

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

Grundriss

