

Exposé

Penthouse in Winnenden

bezugsfreie und helle 3-Zi. Penthouse Wohnung in Schelmenholz



Objekt-Nr. OM-458922

Penthouse

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Zhou

Tannenweg
71364 Winnenden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	89,73 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Penthouse-Wohnung befindet sich in einem ruhigen 6-Familienhaus aus dem Jahr 1972 und überzeugt durch ihre attraktive Westausrichtung, viel Tageslicht sowie einen schönen Blick ins Grüne und auf die umliegenden Weinberge.

Die Wohnung bietet ein angenehmes Wohngefühl mit einer Deckenhöhe von ca. 2,45 m und großzügigen Fensterflächen, die für helle und sonnige Räume sorgen. Die Westausrichtung ermöglicht besonders in den Nachmittags- und Abendstunden eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die Küche sowie das separate WC wurden bereits modernisiert und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Das Badezimmer sowie die Elektroinstallation entsprechen überwiegend dem ursprünglichen Baujahr, sodass künftige Eigentümer die Möglichkeit haben, diese Bereiche nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ein Teil der Fenster wurde im Jahr 2015 erneuert.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit Fenster, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein Garagenstellplatz wird für 20.000 € und ein Außenstellplatz für 5.000 € zusätzlich zum Kaufpreis angeboten.

Die Garage wird gemeinschaftlich mit den Eigentümern der beiden benachbarten Gebäude genutzt. Die laufenden Nutzungskosten der Garage (ausgenommen Rücklagenzuführungen) werden dabei auf insgesamt drei Einheiten verteilt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Gleichzeitig bietet sie Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Gerne kann die Wohnung auf Wunsch des Käufers – beispielsweise mit neuem Badezimmer, Bodenbelägen, Malerarbeiten oder Terrassen – schlüsselfertig renoviert übergeben werden.

Ausstattung

- 3-Zimmer Wohnung mit separatem WC und Küche
- große Terrassen nach West und Nord
- Heizung: Fernwärme
- Energieausweis D
- Fenster: doppelt isolierverglast
- Glasfaseranschluss in der Wohnung
- Garage Parkplatz und Außenstellplatz
- LEICHT Einbauküche mit Granit Arbeitsplatte und Siemens/Bauknecht E-Geräte
- Waschmaschine Anschluss in Küche oder Bad
- 6 Familie Haus in ruhige Sackgasse
- Kellerraum mit Fenster und Steckdose
- Schöner Blick ins Grüne und auf die Weinberge

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Lage

Winnenden ist die älteste Stadt im Rems-Murr-Kreis und zählt rund 29.600 Einwohner. Neben der Kernstadt umfasst Winnenden sieben weitere Stadtteile: Baach, Birkmannsweiler, Breuningsweiler, Bürg, Hanweiler, Hertmannsweiler und Höfen. Das Haus befindet sich im beliebten Wohngebiet Schelmenholz.

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter und ruhiger Wohnlage im Tannenweg in Winnenden. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Durch die erhöhte Lage genießen Sie einen schönen Blick auf die umliegenden Weinberge und Grünflächen.

Winnenden bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Entfernungen:

- Kindergarten: 500–900 m, z. B. Evangelischer Kindergarten Christophorus oder Gretel-Nusser-Kinderhaus
- Grundschule: ca. 2,0 km
- Albertville-Realschule Winnenden und zu den Winnender Gymnasien: ca 2,0 km

Einkaufsmöglichkeiten: wenige Minuten zu REWE, EDEKA Reinhardt oder Lidl

- Krankenhaus: ca. 2 km zum modernen Rems-Murr-Klinikum Winnenden
- Bahnhof Winnenden: ca. 1,5 km zum Winnenden
- Stuttgart Hauptbahnhof: mit der S-Bahn S3 in etwa 25 Minuten

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten sowie der schnellen Anbindung an die Stuttgarter Innenstadt macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schöner Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Terrassen



Terrassen

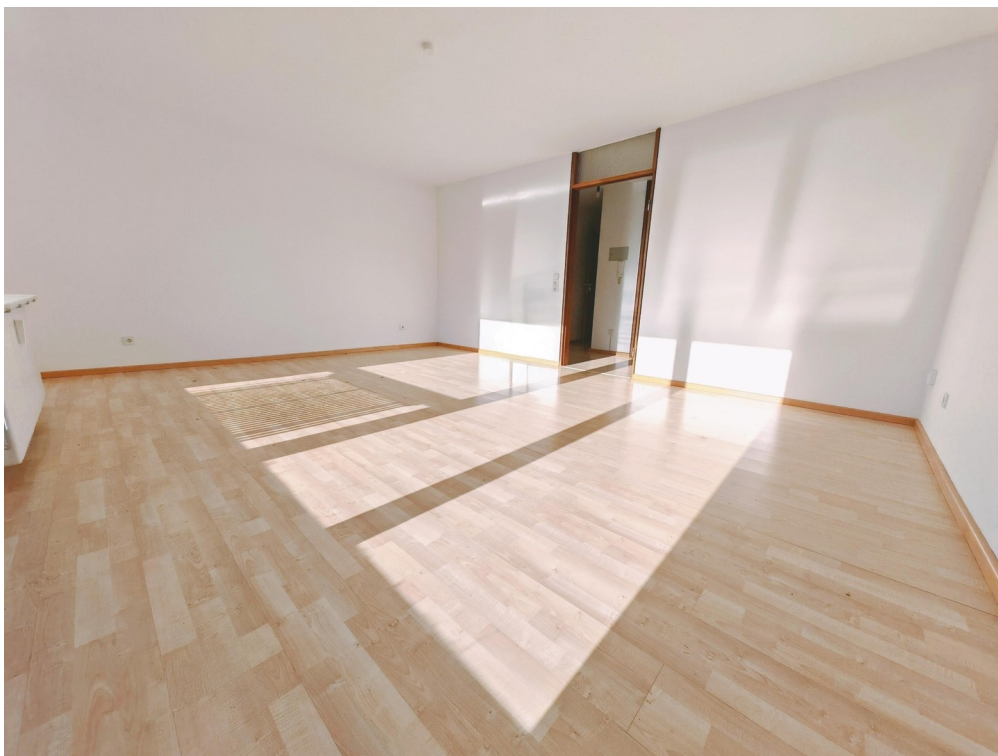


Terrassen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Elternzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Leicht Einbauküche



Einbauküche



Granit Arbeitsplatte

Exposé - Galerie



Leicht Einbauküche



WC

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne und Dusche



Außenparkplatz

Exposé - Galerie



Einfahrt Garage



Außenparkplatz

Exposé - Galerie

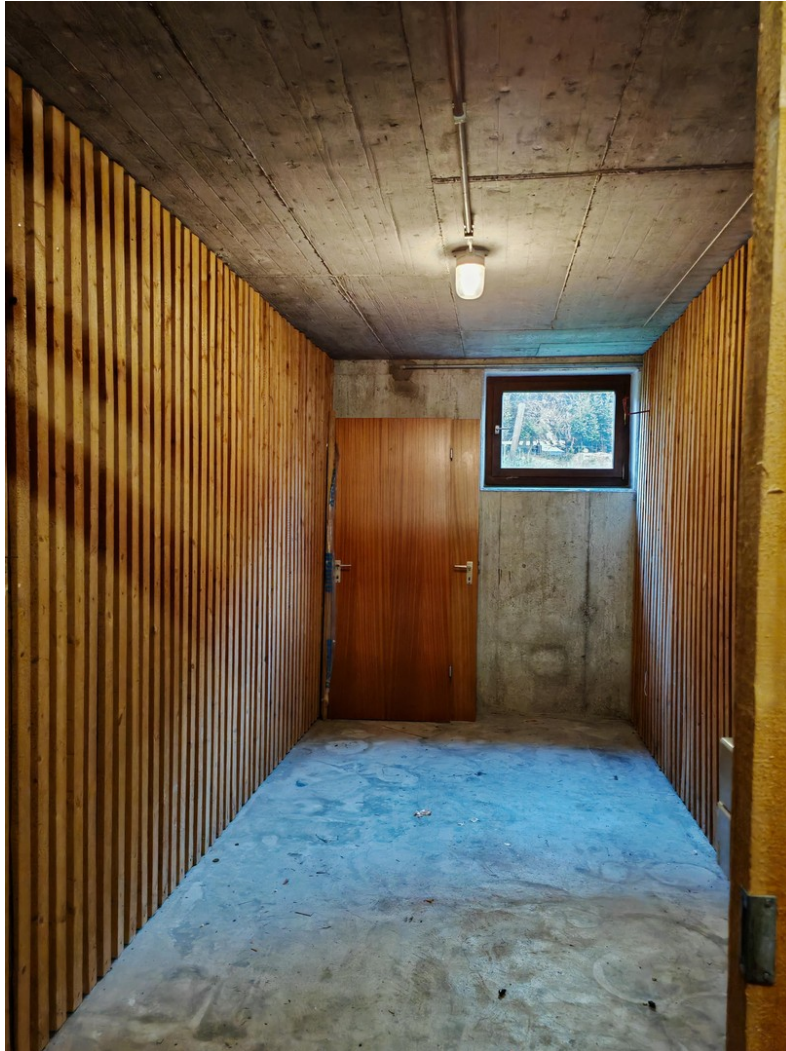


Garage Platz



Fernwärme mit Übergabestation

Exposé - Galerie



Kellerraum mit Fenster

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



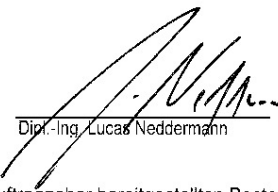
Projekt Mehrfamilienhaus
Tannenweg 11
71364 Winnenden
Flurstück 1284/25
Datum 18.05.2026

Wohn- (nach WoFIV) und Nutzflächenberechnung (nach DIN 277)

2.Obergeschoss Wohnung 6		Wohnfläche (m ²)	Nutzfläche (m ²)
Raum			
Wohnen / Essen		24,30	24,30
Eltern		15,49	15,49
Kind		10,57	10,57
Bad		4,79	4,79
WC		1,39	1,39
Küche		7,18	7,18
Diele		11,86	11,86
Terrasse (50%)		14,15	28,30
Summe		89,73	103,88

	Wohnfläche (m ²)	Nutzfläche (m ²)
Wohnfläche nach WoFIV	89,73	103,88

Aufgestellt:
Remshalden, 18.05.2026


Dipl.-Ing. Lucas Neddermann

Hinweise:

Die Wohnflächenberechnung wurde aus den vom Auftraggeber bereitgestellten Bestandspläne (Zeichner/Architekt unbekannt) und den darin enthaltenen Maßangaben rechnerisch und zeichnerisch ermittelt.
Balkone/Terrassen werden, wenn nicht anders angegeben zu 50% zur Wohnfläche mit angerechnet.
Bauliche Veränderungen und Abweichungen zu den Planunterlagen sind dem Verfasser nicht bekannt.
Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende oder nicht nachvollziehbare Informationen in den bereitgestellten Unterlagen zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen.
Geringe Abweichungen der Raummaße zu den Bestandsplänen sind möglich und kein Grund zur Beanstandung.
Die Wohnflächenberechnung ist nur gültig mit dem Aufteilungsgesuch vom 30.03.2026.

(1)

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

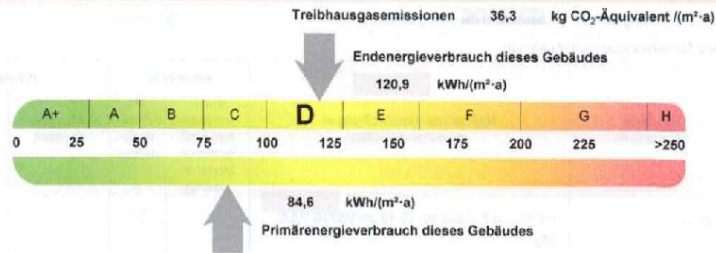
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2026-006379539

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

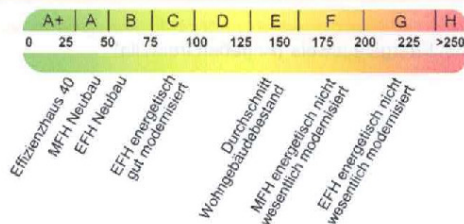
120,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Fernwärme aus KWK, fossil	0,70	181923	28327	153596	1,23

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus