

Exposé

Erdgeschosswohnung in Esslingen

Gemütliche 1-Zimmer-Erdgeschosswohnung in zentraler Lage von Esslingen



Objekt-Nr. **OM-461394**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **395 € + NK**

Grabbrunnenstraße 6
73728 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	23,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	160 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	1.185 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der schöne Parkettboden im Wohnbereich verleiht der Wohnung einen warmen und einladenden Charakter.

Die vorhandene Einbauküche bietet alles, was man für den Alltag benötigt, und fügt sich funktional in die Wohnung ein. Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet.

Die Wohnung wird bis auf die Einbauküche unmöbliert vermietet. Die in den Bildern dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Einrichtungsbeispiele und sind nicht Bestandteil des Mietangebots.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Zusätzlich sorgt ein Hausmeisterservice für eine gepflegte Wohnanlage und entlastet im Alltag.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

1-Zimmer-Wohnung

Erdgeschoss

Parkettboden

Einbauküche

Bad mit Dusche und WC

Tiefgarage

Hausmeisterservice

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Studierende, die eine kompakte und gut ausgestattete Wohnlösung suchen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Bitte melden Sie sich bei Interesse. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Grabbrunnenstraße 6 in Esslingen. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur und vereint urbanes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Esslingen in der Regel bequem erreichbar. Damit eignet sich der Standort besonders für Singles, Pendler oder Studierende, die eine praktische und gut angebundene Wohnlage schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer

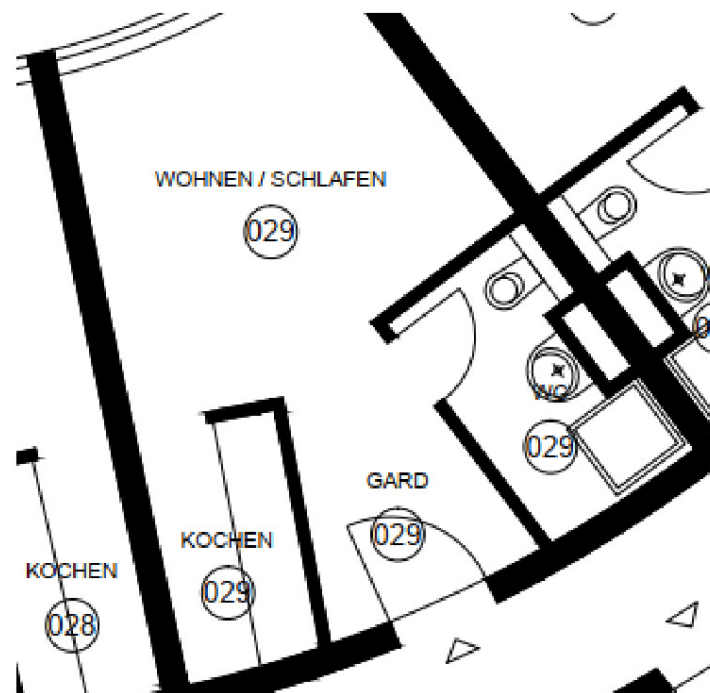
Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse

Grundriss Wohnung 29
Grabbrunnenstraße 6 Esslingen



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

gültig bis: 01 / 2031

Registriernummer²

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	MehrFamWohnhaus
Adresse	73728 Esslingen Grabbrunnenstrasse 6
Gebäudeteil	Gesamt
Baujahr Gebäude ³	ca. 1993
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	ca. 1993
Anzahl Wohnungen	55
Gebäudenutzfläche A _N	1434,6
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	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

MehrFamWohnhaus / 73728 Esslingen / Grabbrunnenstrasse 6

Ziegel-EnEV-Programm V.8.1.3

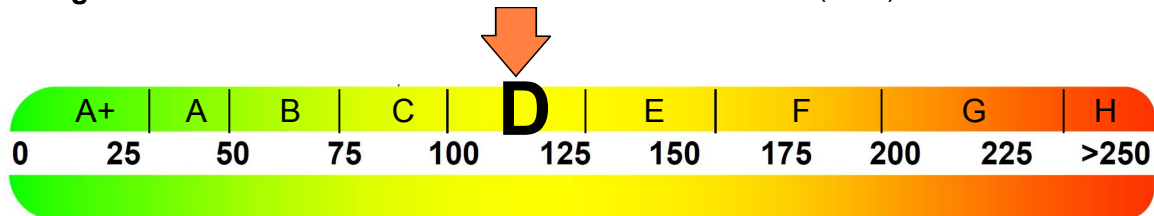
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer²
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf CO₂-Emissionen ³ **23 kg/(m²·a)**
Endenergiebedarf dieses Gebäudes **113,1 kWh/(m²·a)**



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") **147,5 kWh/(m²·a)**

Anforderungen gemäß EnEV⁴
Primärenergiebedarf

Ist-Wert: **147,5 kWh/(m²·a)** Anforderungswert: -- kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H[†]

Ist-Wert: **0,649 W/(m²·K)** Anforderungswert: -- W/(m²·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

113,1 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art	Deckungsanteil
	%
	%
	%

Ersatzmaßnahmen⁶

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.

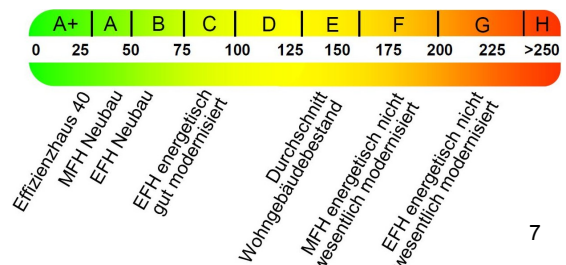
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: -- kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H[†]

Verschärfter Anforderungswert: -- W/(m²·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_N), 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