

Exposé

Maisonette in Gärtringen

Design trifft Charakter – kernsanierte Maisonette in Gärtringen



Objekt-Nr. OM-470962

Maisonette

Verkauf: **246.000 €**

Ansprechpartner:
Waldemar Schleicher

71116 Gärtringen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr | 1986 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 2,50 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 74,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 74,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Strom | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 350 € | Heizung | Sonstiges |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung verbindet den Charme eines historischen Gebäudes mit einer modernen Ausstattung. Im Zuge einer umfassenden Grundsanierung im Jahr 2018 entstand eine hochwertige Wohnung mit offenem Wohnkonzept, großzügigen Räumen und einer beeindruckenden Galerie. Sichtbare Holzbalken, Klinkerwände und große Fenster schaffen eine besondere Wohnatmosphäre.

Ausstattung

- Kernsanierung der Wohnung im Jahr 2018
- Großzügiger Wohnbereich auf zwei Ebenen
- Offene Galerie mit sichtbaren Holzbalken
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Modernisiertes Badezimmer mit großzügiger Dusche
- Hochwertige Bodenbeläge aus PVC und Fliesen
- Strombetriebene Infrarotheizung
- Tiefgaragenstellplatz
- Heller, offener Wohn- und Essbereich
- Praktischer Abstellbereich und Fahrradraum
- Bezugsfrei – sofort verfügbar

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Zentrum von Gärtringen. Der Marktplatz liegt nur ca. 50 m entfernt. Ein Bäcker befindet sich direkt um die Ecke, Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Haus und bietet Verbindungen Richtung Herrenberg sowie zum S-Bahnhof mit Anschluss an die S1 Richtung Stuttgart.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 128,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich 01

Exposé - Galerie



Wohnbereich 01



Galerie - Schlafzimmer / Büro

Exposé - Galerie

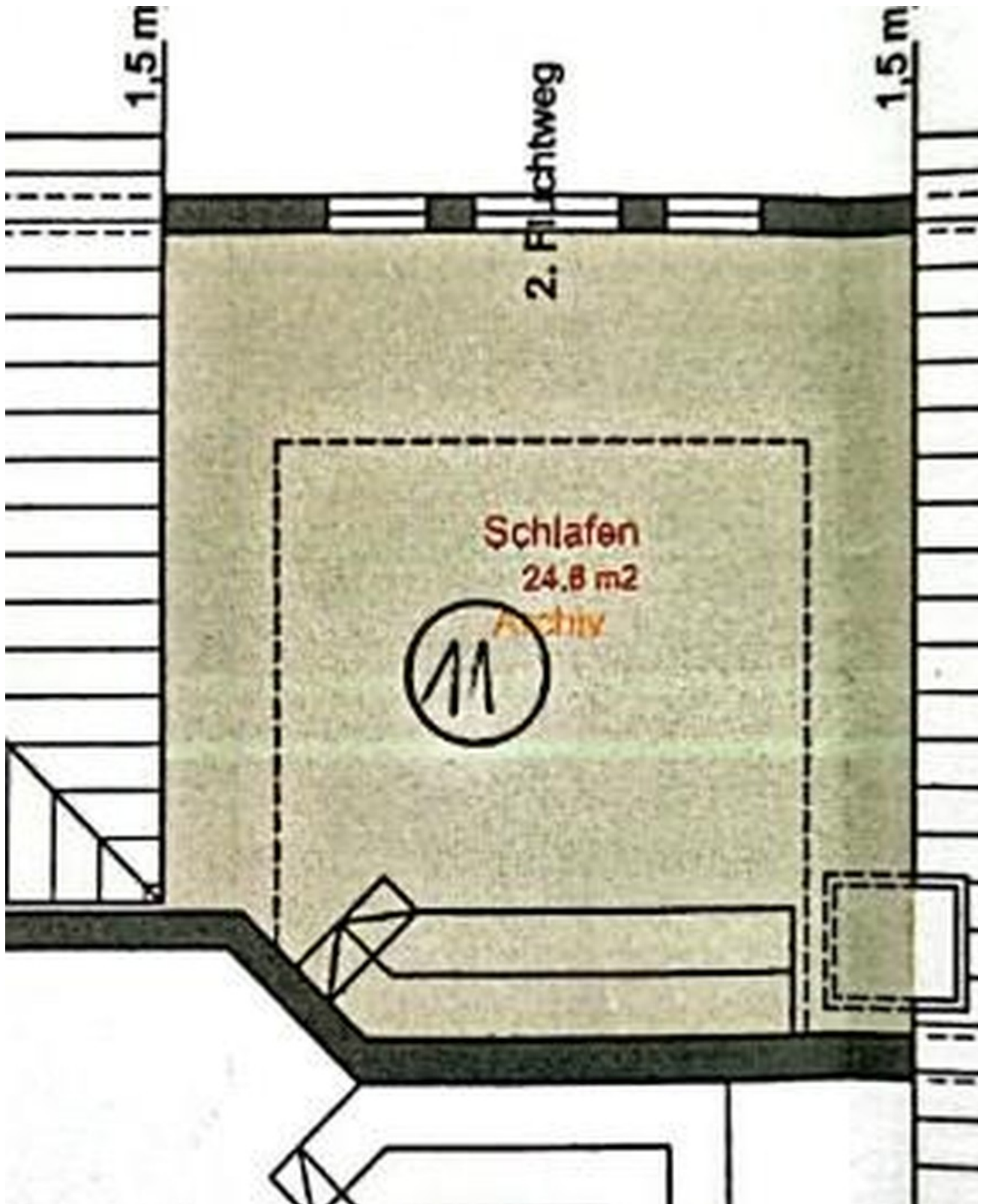


Galerie – Schlafzimmer / Büro

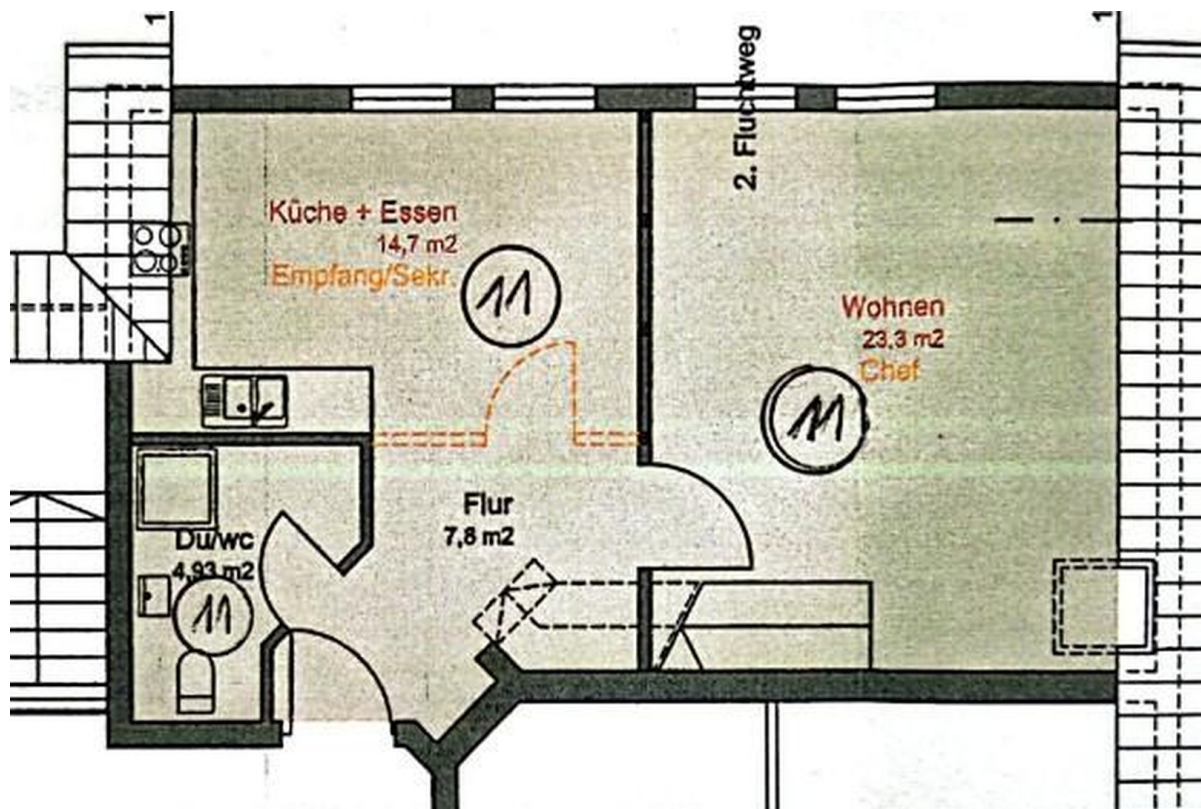


Bad

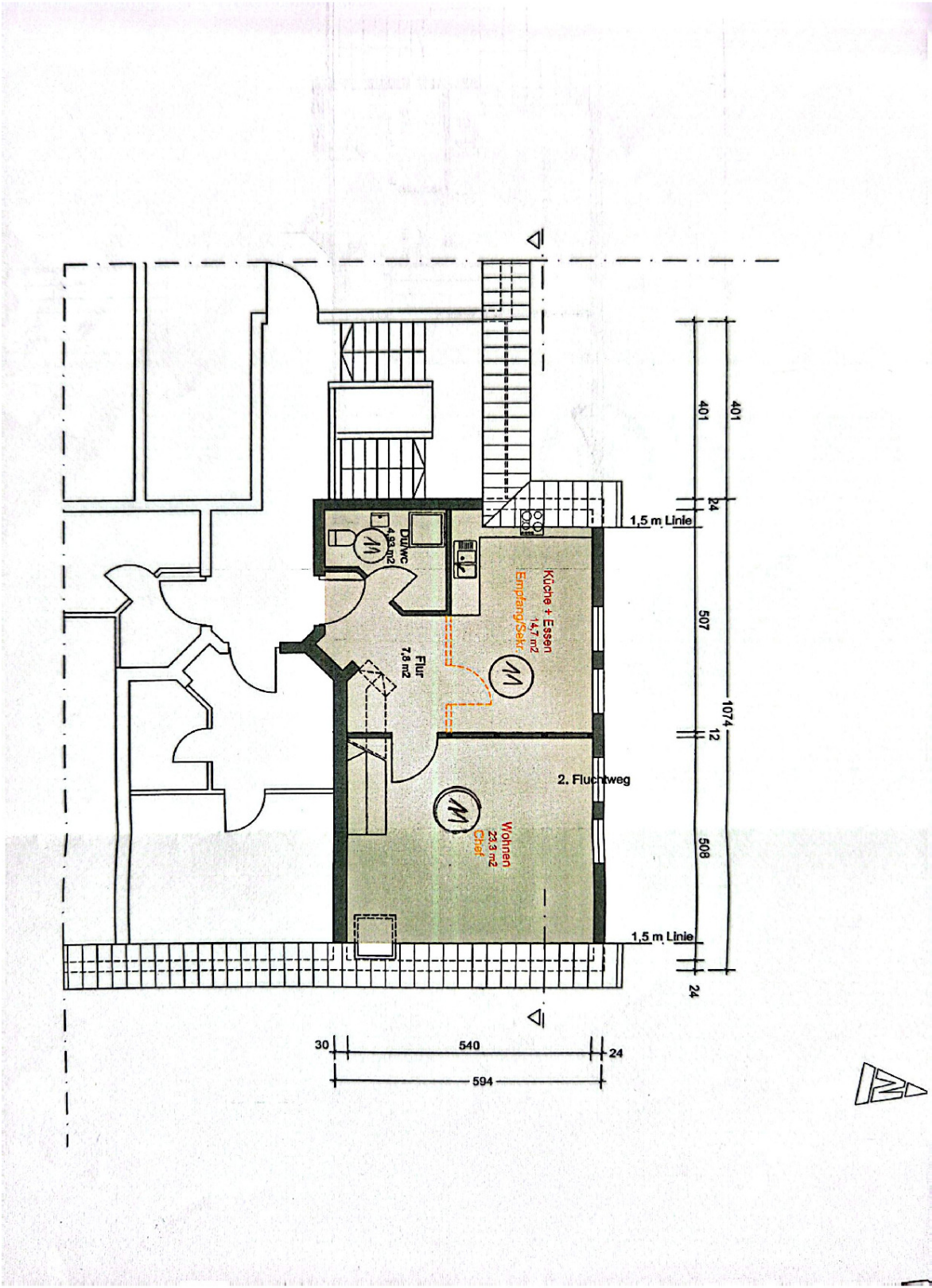
Exposé - Grundrisse



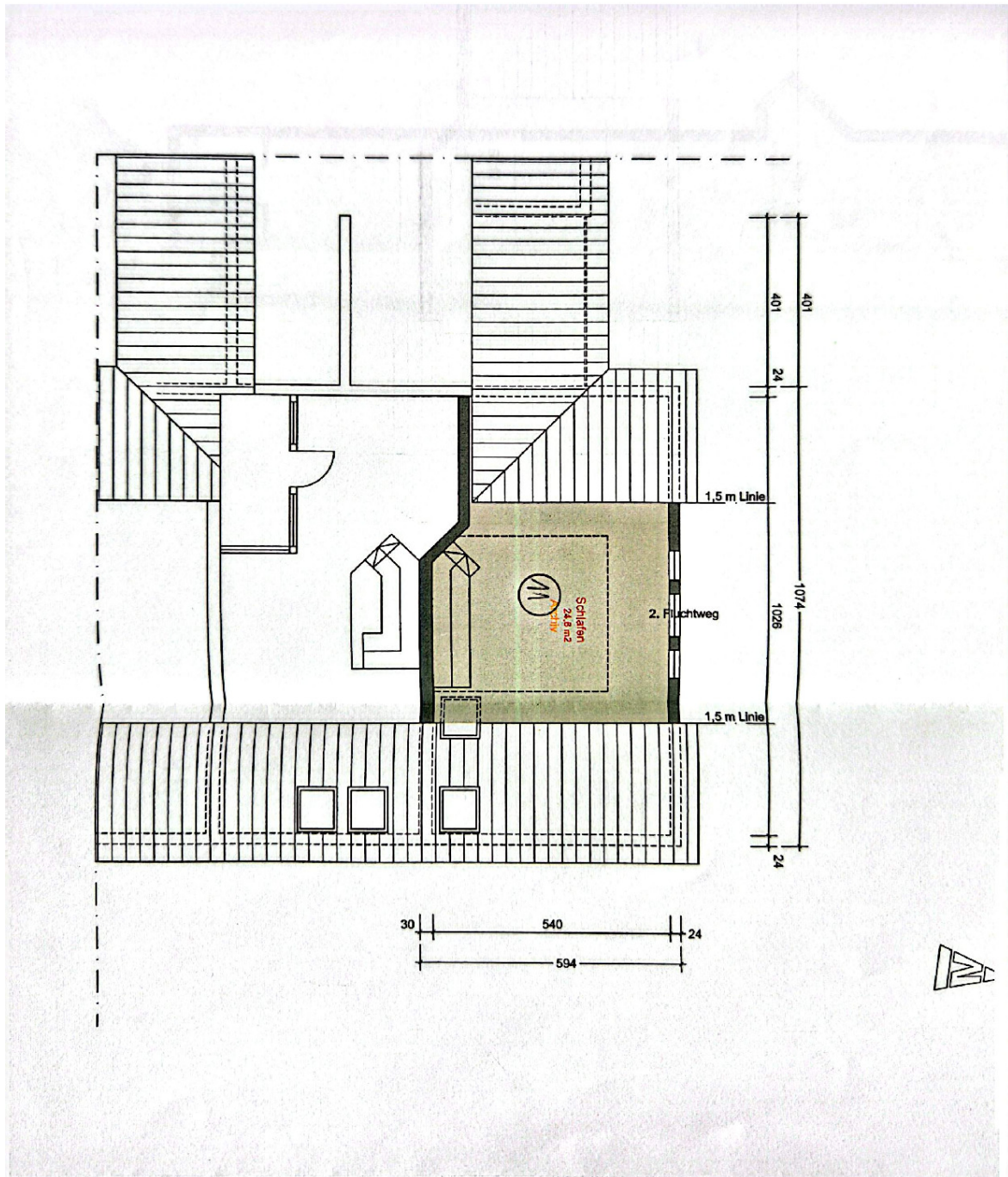
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Die Anlage ist Bestandteil der auf der Innenseite befindlichen Aufteilungsgenehmigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 07. Dez. 2017

GENEHMIGT
 vom 10. Okt. 2017

VEREINIGTE GEMEINSCHAFTEN
 BEWAHRTEN BERUFES
 VEREINIGTE GEMEINSCHAFTEN
 BEWAHRTEN BERUFES

PROJEKT:
 Nutzungsänderung
 in Wohnung
 Bismarckstraße 39-
 71116 Gärtingen

BAUHERR:
 Murat Isik
 Wetzmannstraße 2
 71033 Herrenberg

ZEICHNUNG:
 Maßstab :
 Datum :

PLANUNG:
 Dipl.-Ing. (FH) Bas...

Legend:
 Bestand (hatched)
 Neu (solid black)
 Alt (orange)

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

Gültig bis: 19.11.2034

Registriernummer: BW-2024-005432729

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | |  |
| Adresse | Bismarckstr. 39 71116 Gärtringen | | |
| Gebäudeteil ² | | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1986 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 1986 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 11 | | |
| Gebäudenutzfläche (An) | 1196 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Strom-Mix | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Strom-Mix | | |
| Erneuerbare Energien ³ | Art: | Verwendung: | |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵ | Anzahl: keine | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) | |

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

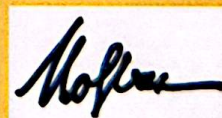
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Klaus Hofbauer
Enber - Ingenieurbüro für Energieberatung
Hofmauerstr. 29
71263 Weil der Stadt

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 19.11.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

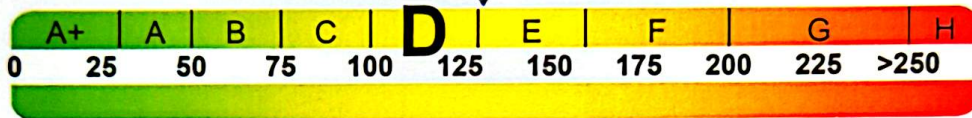
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-005432729

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 71,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
128,5 kWh/(m²a)



231,2 kWh/(m²a) ↑

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

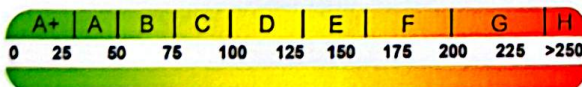
128,5 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.03.2021 | 29.02.2024 | Strom-Mix | 1,80 | 435942 | 95683 | 340259 | 1,07 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-005432729

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen | | (freiwillige Angaben) | |
|-----|-------------------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------|---|
| | | | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1 | Fenster | Austausch gegen 3-fach verglaste Fenster | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 2 | Außenwand gg. Außenluft | Zusatzdämmung WDVS | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 3 | Dach | Zusätzliche Aufdachdämmung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkennung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-FF-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarer Energie betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis in Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

EXPOSÉ

Exklusive

Loft– Dachgeschoss– wohnung

**Modernes Wohnen mit besonderem
Flair im Herzen von Gärtringen**



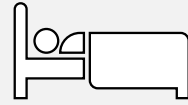
Bismarckstr. 39
71116 Gärtringen



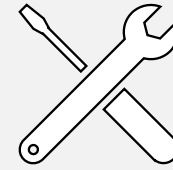
Auf einen Blick



ca. 74 m²
Wohnfläche



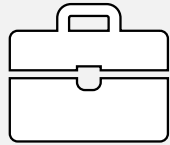
2,5
Zimmer



Kernsaniert
2018



Tiefgaragen-
stellplatz



Abstellraum
in der Wohnung



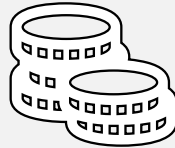
Infrarotheizung



Baujahr
1986



Energieeffizienz-
Klasse D



Hausgeld
350€ in Monat

Kaufpreis

246.000€

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

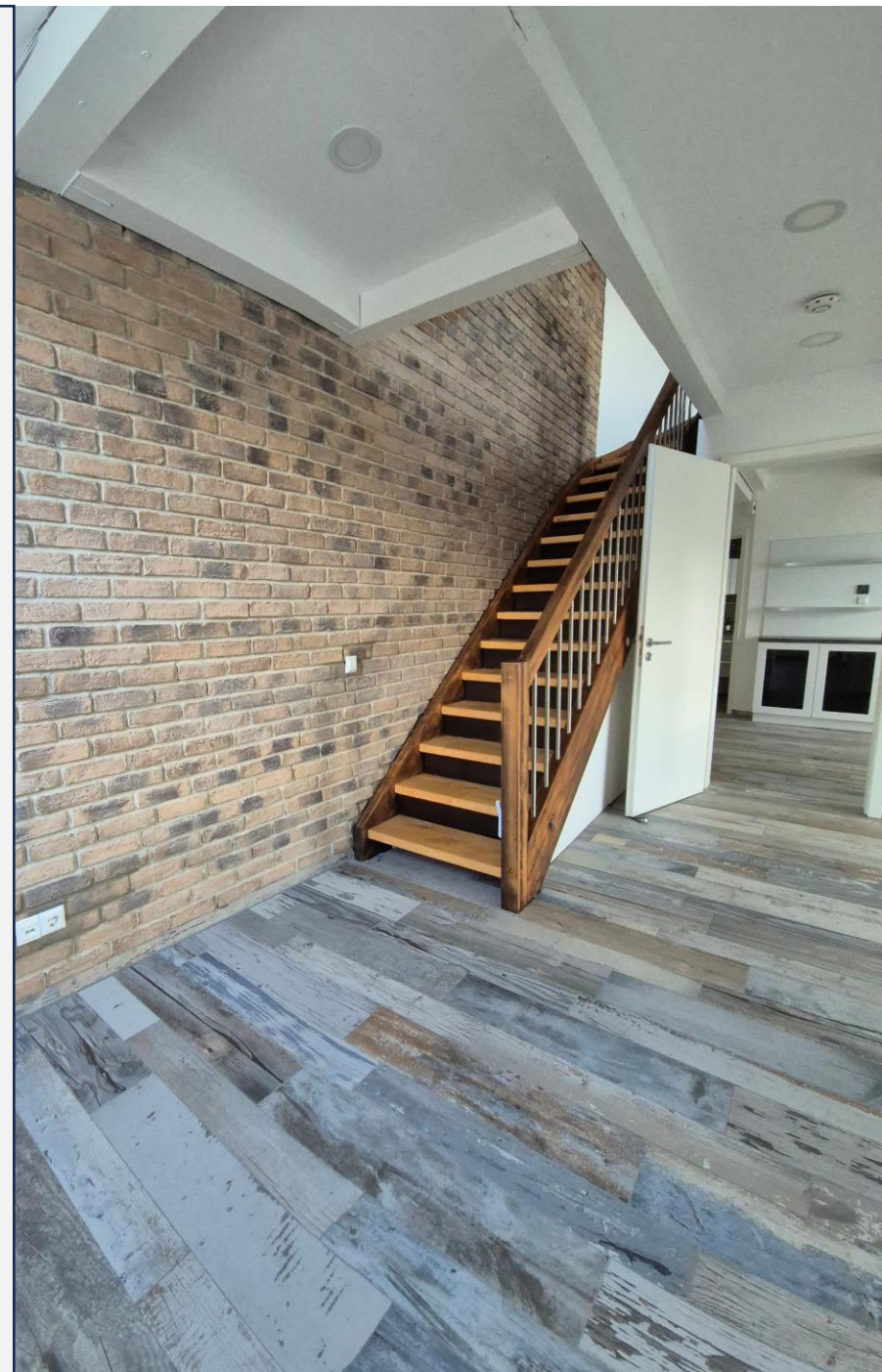
Diese außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 74 m² verbindet modernes Wohnen mit einem einzigartigen Loft-Charakter.

Im Jahr 2018 wurde die Wohnung umfassend kernsaniert und mit viel Liebe zum Detail neu gestaltet. Durch die offene Raumgestaltung entstand ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der zusammen mit den sichtbaren Holzbalken und den stilvollen Klinkerwänden eine ganz besondere Wohnatmosphäre schafft.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Das ebenfalls 2018 vollständig erneuerte Badezimmer überzeugt mit einer modernen Ausstattung, bodengleicher Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss.

Der offen gestaltete Galeriebereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.



Offener Wohn- und Essbereich

Wohnbereich



Küche und Essbereich



- ✓ ca. 74 m² Wohnfläche
- ✓ 2,5 Zimmer
- ✓ Kernsanierung 2018
- ✓ Loft-Charakter mit sichtbarem Dachstuhl
- ✓ Moderne Einbauküche
- ✓ Modernes Badezimmer
- ✓ Galerie als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbybereich
- ✓ Praktischer Abstellraum
- ✓ Tiefgaragenstellplatz
- ✓ Infrarotheizung
- ✓ Zentrale Lage in Gärtringen
- ✓ Bushaltestelle direkt vor dem Haus
- ✓ S-Bahn-Anschluss Richtung Böblingen, Stuttgart und Kirchheim (Teck)



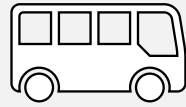
Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Gärtringen, nur wenige Gehminuten vom Marktplatz entfernt. Bäckereien, Supermärkte, Apotheken, Cafés sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus und bietet eine schnelle Anbindung zum Bahnhof Gärtringen. Von dort verkehrt die S-Bahn-Linie S1 in Richtung Böblingen, Stuttgart und Kirchheim (Teck). Alternativ ist der Bahnhof auch in etwa 20 Gehminuten erreichbar. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht die Wohnung besonders attraktiv für Berufspendler.



Marktplatz
3 Gehminuten



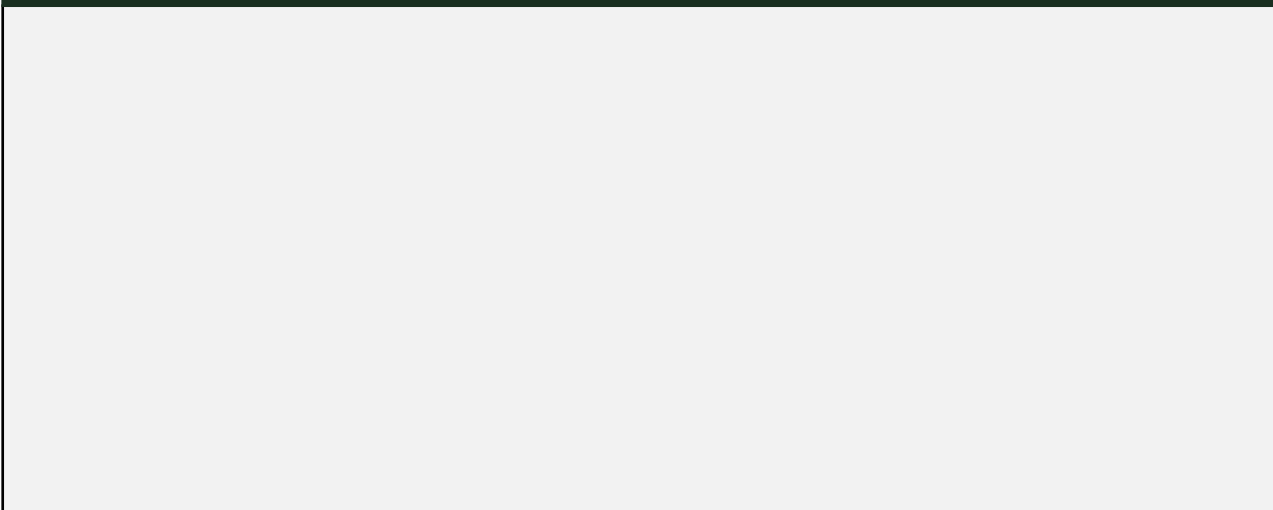
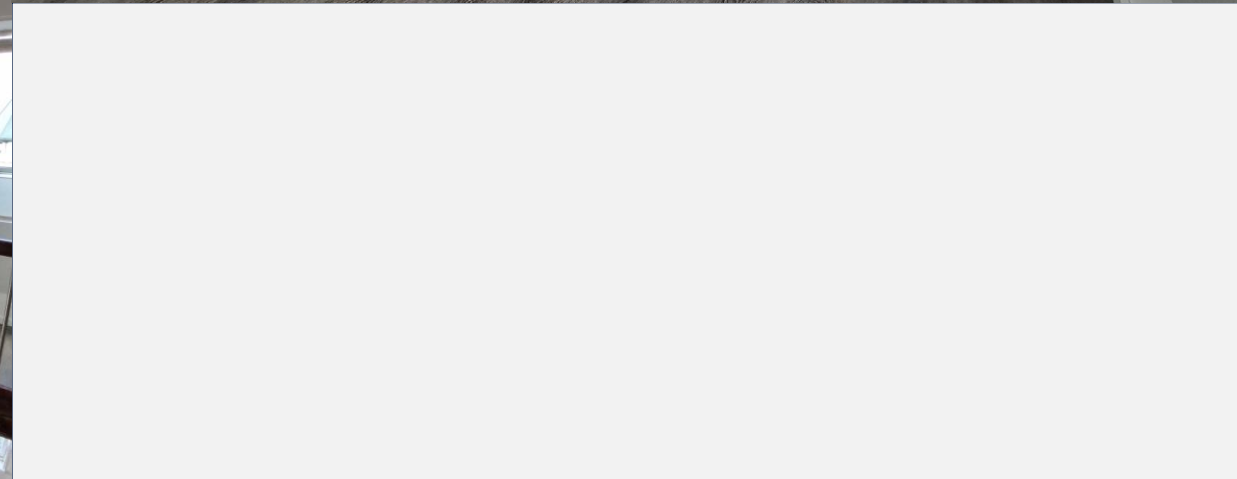
Bushaltestelle
direkt vor dem Haus



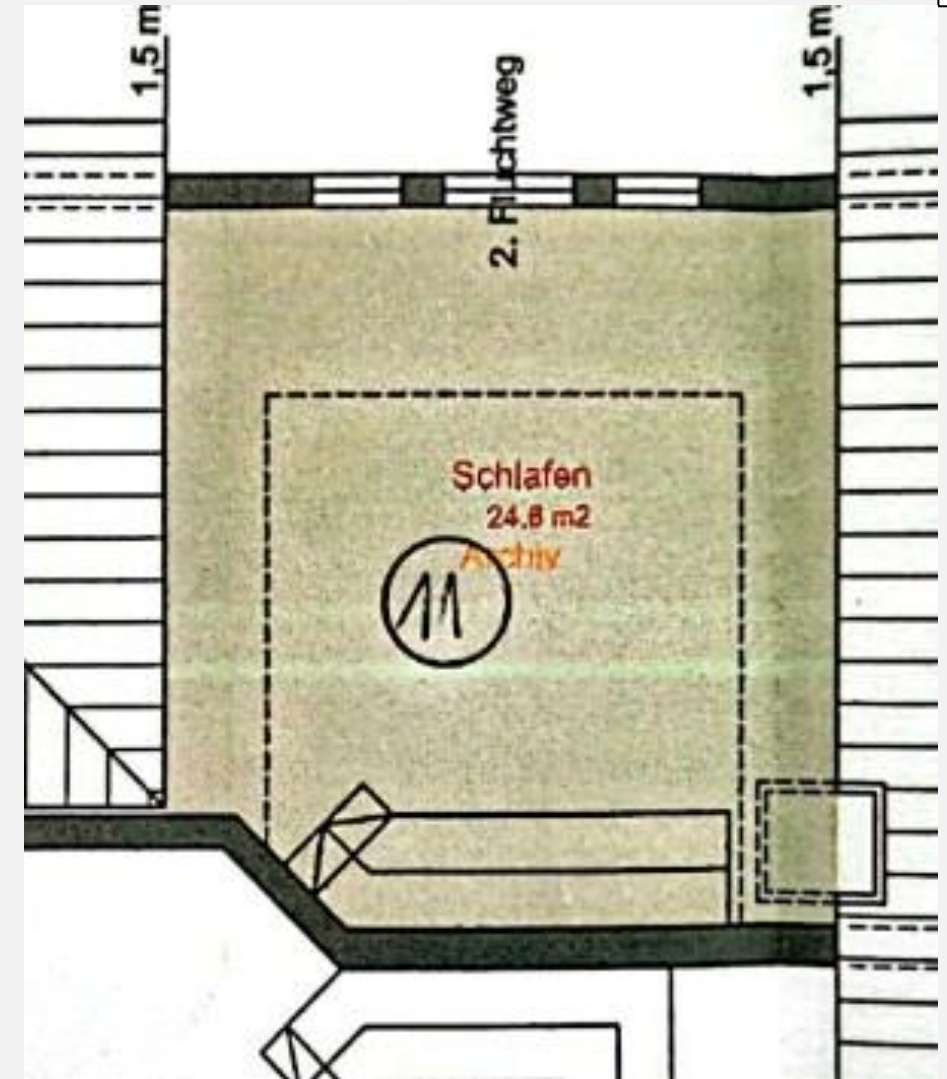
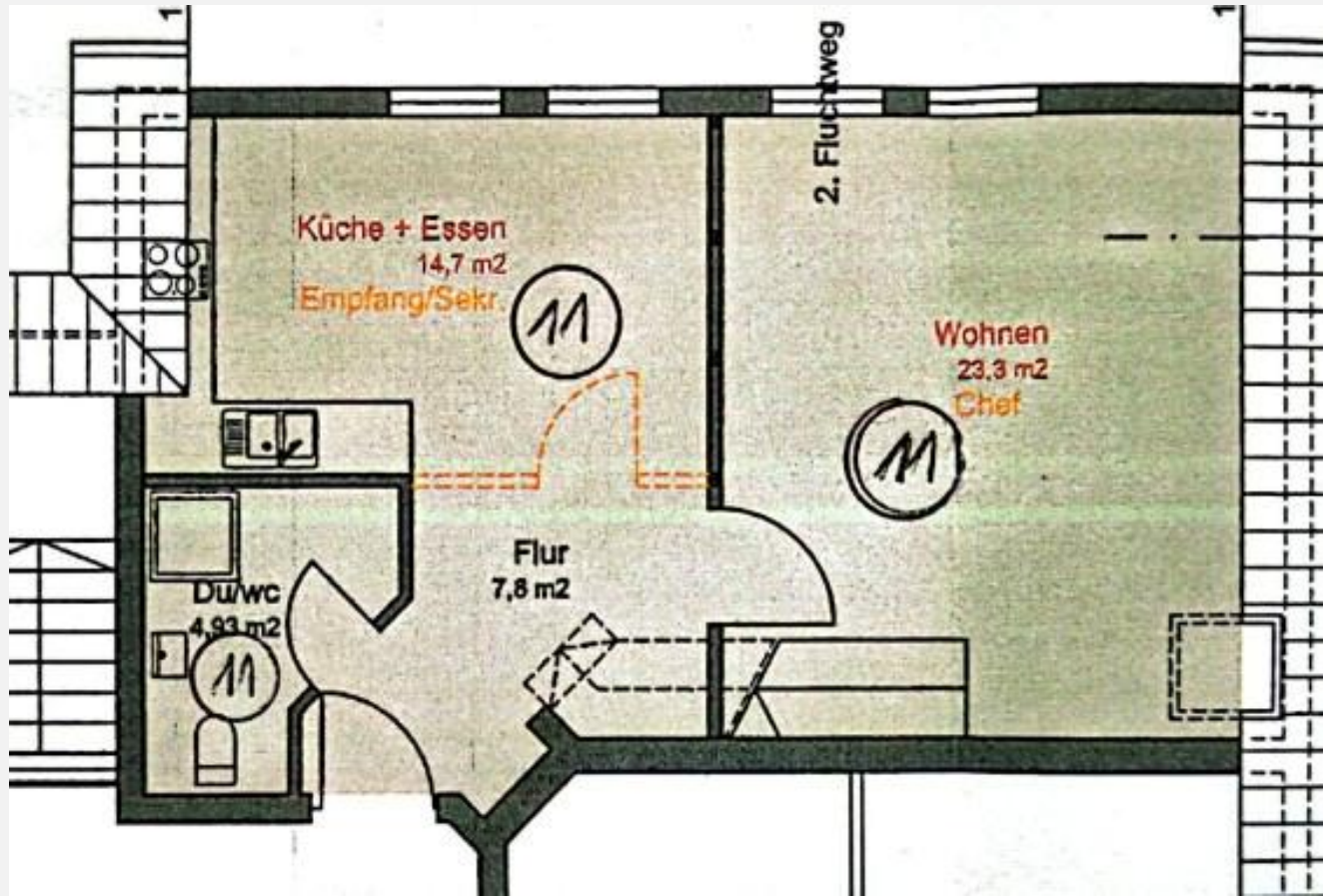
S-Bahn S1
Richtung Böblingen,
Stuttgart,
Kirchheim (Teck)



Galerie – Schlafzimmer / Büro



Grundriss



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 19.11.2034

Registriernummer: BW-2024-005432729

1

Gebäude

| | | |
|---|--|---|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus |  |
| Adresse | Bismarckstr. 39 71116 Gärtringen | |
| Gebäudeteil ¹ | | |
| Baujahr Gebäude ¹ | 1998 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4} | 1998 | |
| Anzahl der Wohnungen | 11 | |
| Gebäudenutzfläche (An) | 1198 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ¹ | Strom-Mix | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ¹ | Strom-Mix | |
| Erneuerbare Energien ¹ | Art: <input type="checkbox"/> Verwendungs: | |
| Art der Lüftung ¹ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung ¹ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹ | Anzahl: keine <input type="checkbox"/> Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) | |

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung/Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Klaus Hofbauer
Enber - Ingenieurbüro für Energieberatung
Hofmauerstr. 29
71263 Weil der Stadt

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 19.11.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

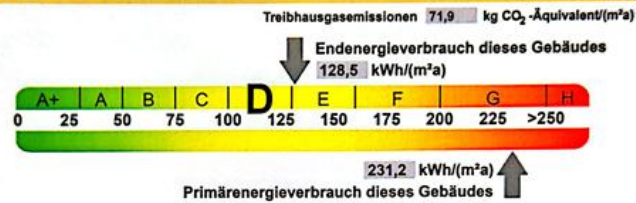
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-005432729

3

Energieverbrauch



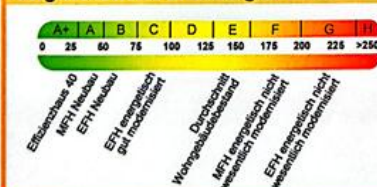
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 128,5 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ¹ | Primär-energie-faktor | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.03.2021 | 29.02.2024 | Strom-Mix | 1,80 | 435942 | 95683 | 340259 | 1,07 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossen 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{en}) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-005432729

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen | | (freiwillige Angaben) | |
|-----|-------------------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------|--|
| | | | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie |
| 1 | Fenster | Austausch gegen 3-fach verglaste Fenster | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 2 | Außenwand gg. Außenluft | Zusatzdämmung WDVS | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 3 | Dach | Zusätzliche Aufdachdämmung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Ihr Ansprechpartner



Waldemar Schleicher



w-sch81@web.de



Besichtigungstermine
Sind nach Vereinbarung möglich

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

