

EXPOSÉ

Exklusive

Loft– Dachgeschoss– wohnung

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



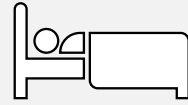
Bismarckstr. 39
71116 Gärtringen



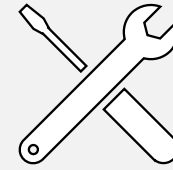
Auf einen Blick



ca. 74 m²
Wohnfläche



2,5
Zimmer



Kernsaniert
2018



Tiefgaragen-
stellplatz



Abstellraum
in der Wohnung



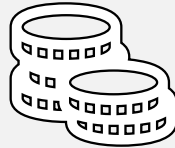
Infrarotheizung



Baujahr
1986



Energieeffizienz-
Klasse D



Hausgeld
350€ in Monat

Kaufpreis

246.000€

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

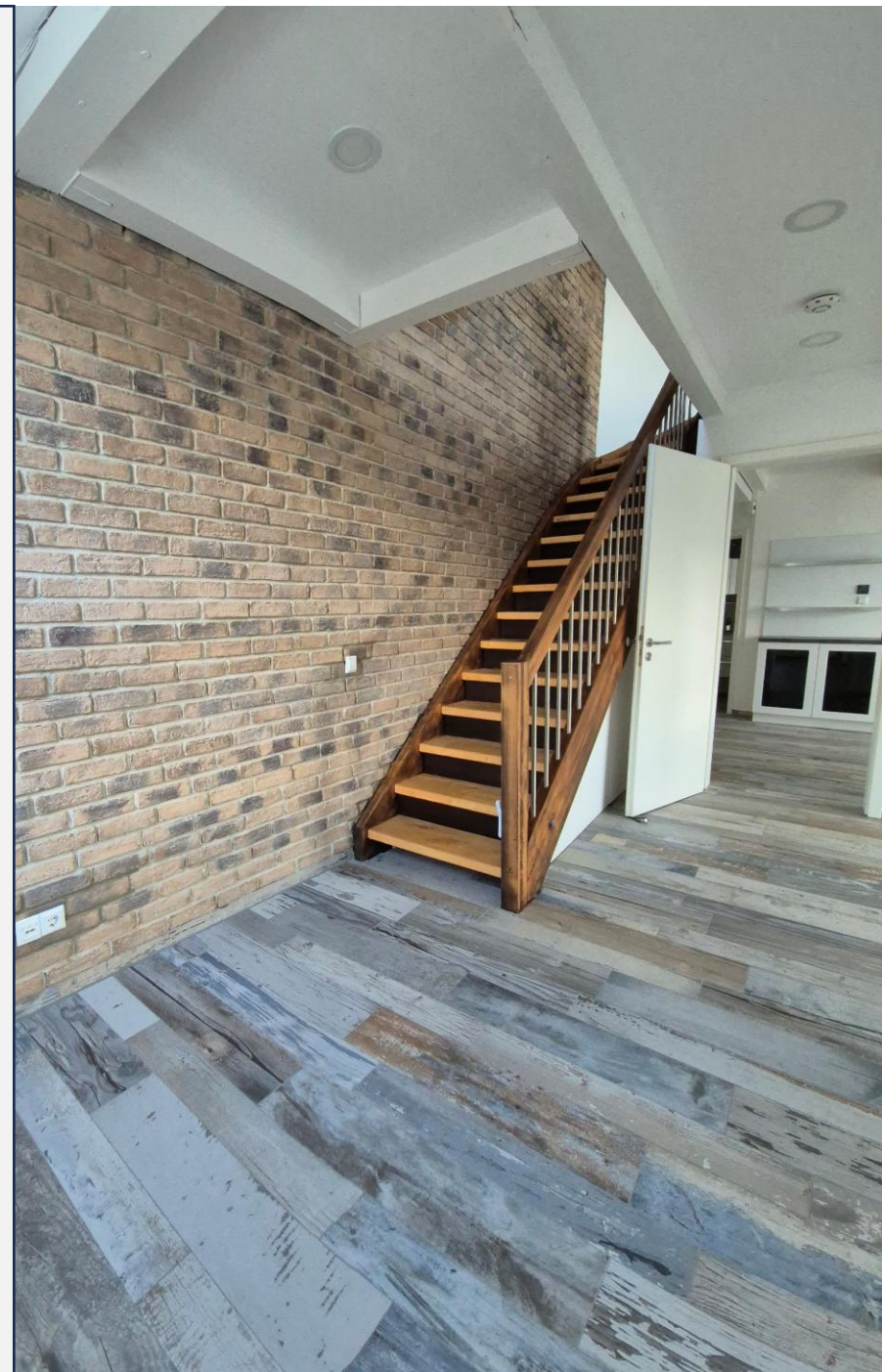
Diese außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 74 m² verbindet modernes Wohnen mit einem einzigartigen Loft-Charakter.

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)



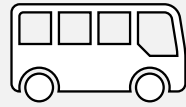
Lage

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



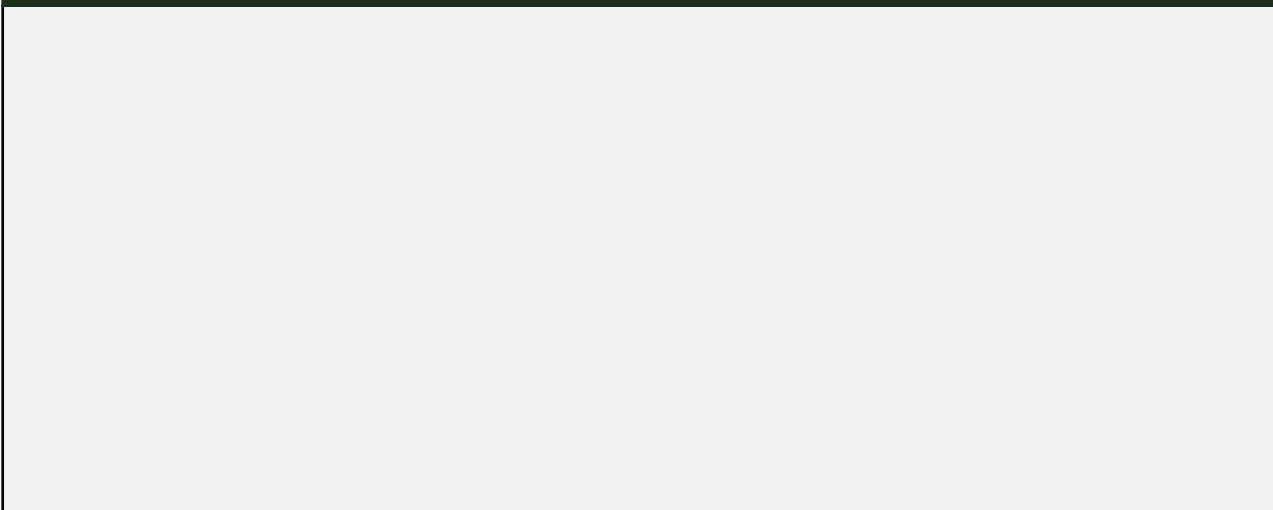
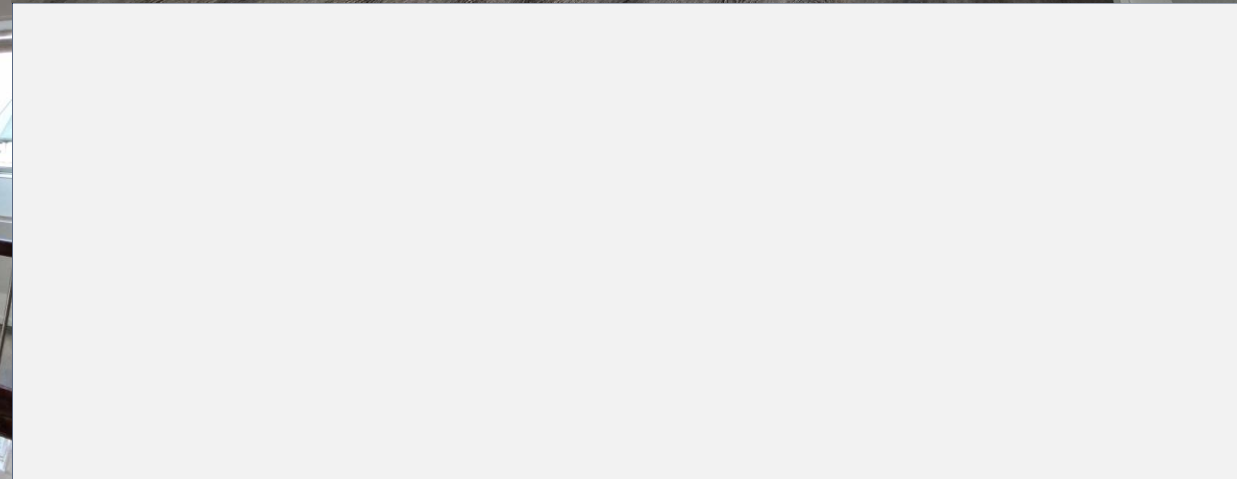
Bushaltestelle
direkt vor dem Haus



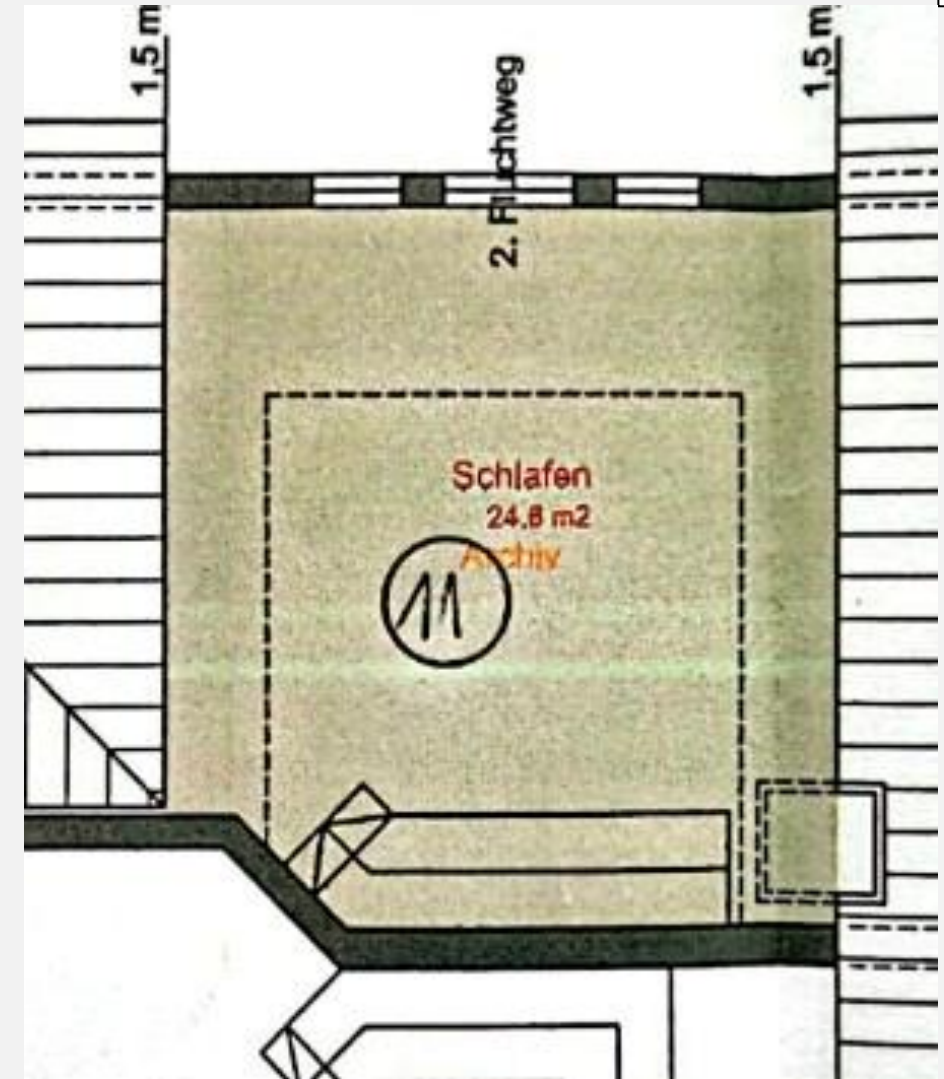
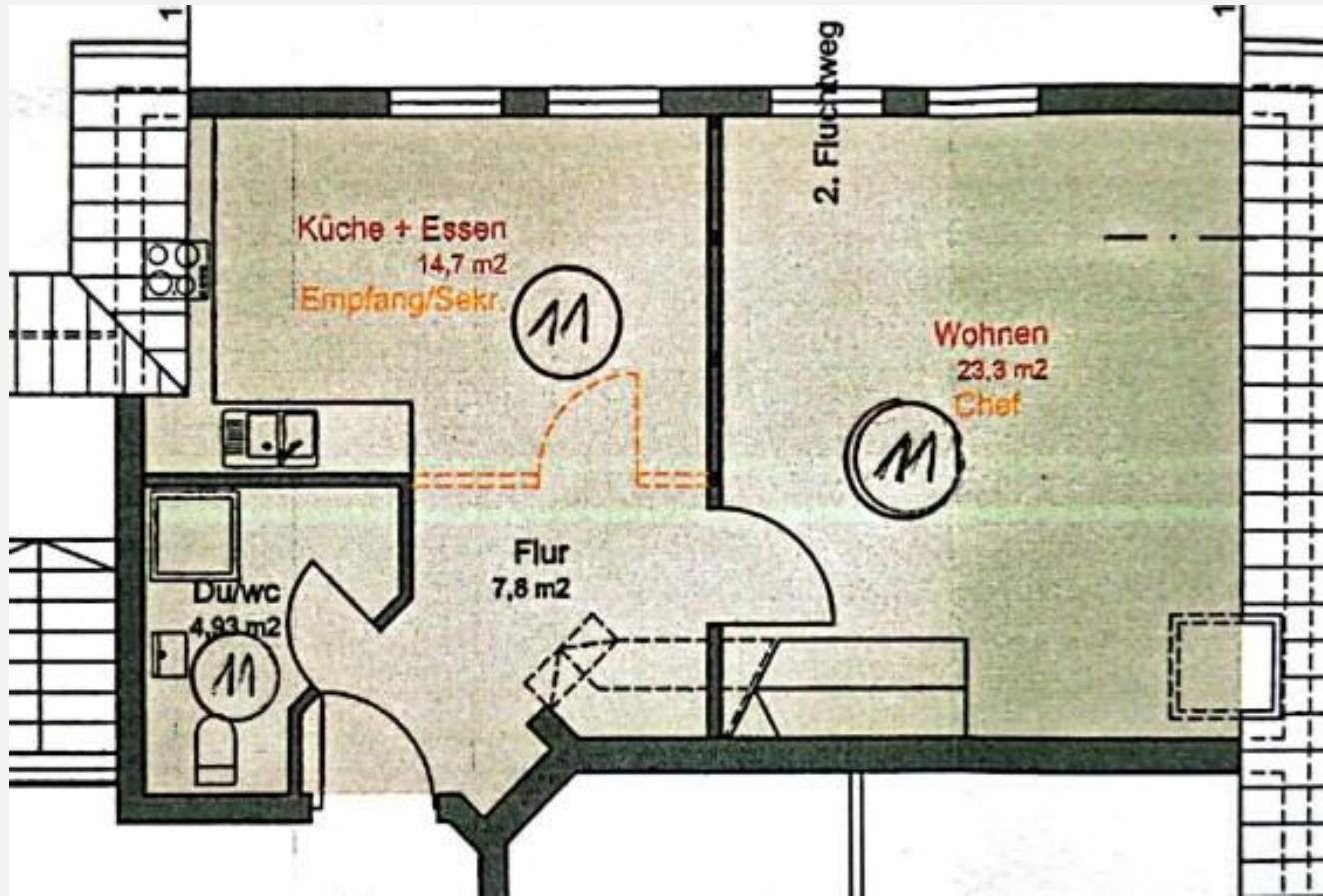
S-Bahn S1
Richtung Böblingen,
Stuttgart,
Kirchheim (Teck)



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
71283 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

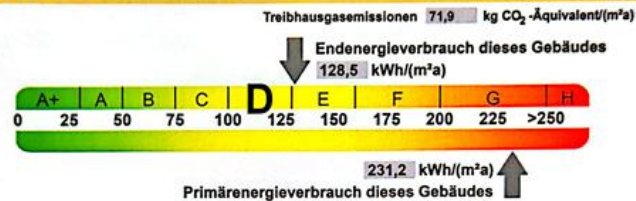
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-005432729

3

Energieverbrauch



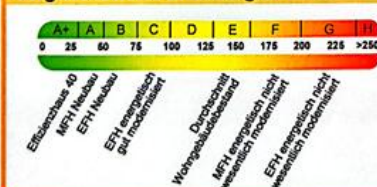
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 128,5 kWh/(m²a)

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!

