

MODERNE MAISONNETTEWOHNUNG 28 M² DACHTERRASSE

Modernes-Wohnen auf zwei Ebenen | Gäufelden-Nebringen

97 m² | 3,5 Zimmer

BJ 2018 | KfW 55 (A+)

Tiefgarage & Aussenstellplatz

**Kauf von Privat
Provisionsfrei!**



Informationen zum Objekt

Kaufpreis: **448.000€** !!!von Privat, keine Provision, keine KI-Bilder!!! |

Mail: christian.oberthuer@gmx.de

Tel.: |+491726267347

Die Wohnung:

- Maisonette-Wohnung
- Baujahr 2018
- 97 m² Wohnfläche
- Großzügige Dachterrasse mit ca. 28 m²
- Unverbaute Aussicht; im Obergeschoss Blick bis zum Schönbuch und zur Schwäbischen Alb
- Ruhige Lage im Ortskern von Nebringen, kein Neubaugebiet

Parken & Nebenflächen:

- 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Aussenstellplatz
- Voll ausgebauter Kellerraum
- Waschmaschinen- und Trocknerraum im UG
- 2 Fahrradabstellplätze (oder Motorrad)

Ausstattung:

- Gebürstetes Eichenparkett in den Wohnräumen
- Nolte-Einbauküche in matter Betonoptik mit Miele-Kochinsel
- Zwei Bäder mit bodenebenen, vergrößerten Duschen, Bodenfliesen in Holzoptik & Akzente in Rost-Optik
- 3-fach verglaste Fenster, Elektrische Rollläden & Jalousien
- Aufzug im Gebäude, Barrierefreier Zugang zum Gebäude
- Video-Sprechanlage mit Bildschirm

Bauweise & Energie:

- KfW-55-Effizienzhaus, Energieeffizienzklasse A+
- Luft-Wärmepumpe mit Gas-Brennwerttechnik
- Wärmedämmsteine aus Blähbeton mit integriertem Dämmstoff

Küche

Hersteller Nolte | Geräte Miele &
Siemens | Arbeitshöhe 92 cm



Bad Ebene 1



Dusche XL | Pissior |
Aktive Belüftung



Bad Ebene 2



Dusche XXL | Pissoir |
Aktive Belüftung



Schlafzimmer Ebene 2



Ausgebaute Dachschräge|
Blick auf Schönbuch & Alb



Zimmer Ebene 1



Schlafen | Kinder |
Gäste | Arbeit



Wohnzimmer/Esszimmer

Offene & flexible Gestaltung |
Hell und effizient geschnitten



Terrasse

28 m² | Flexibel nutzbar geschnitten |
Wasseranschluss | Vorrüstung
Sonnensegel (inkl. Sonderanfertigung)

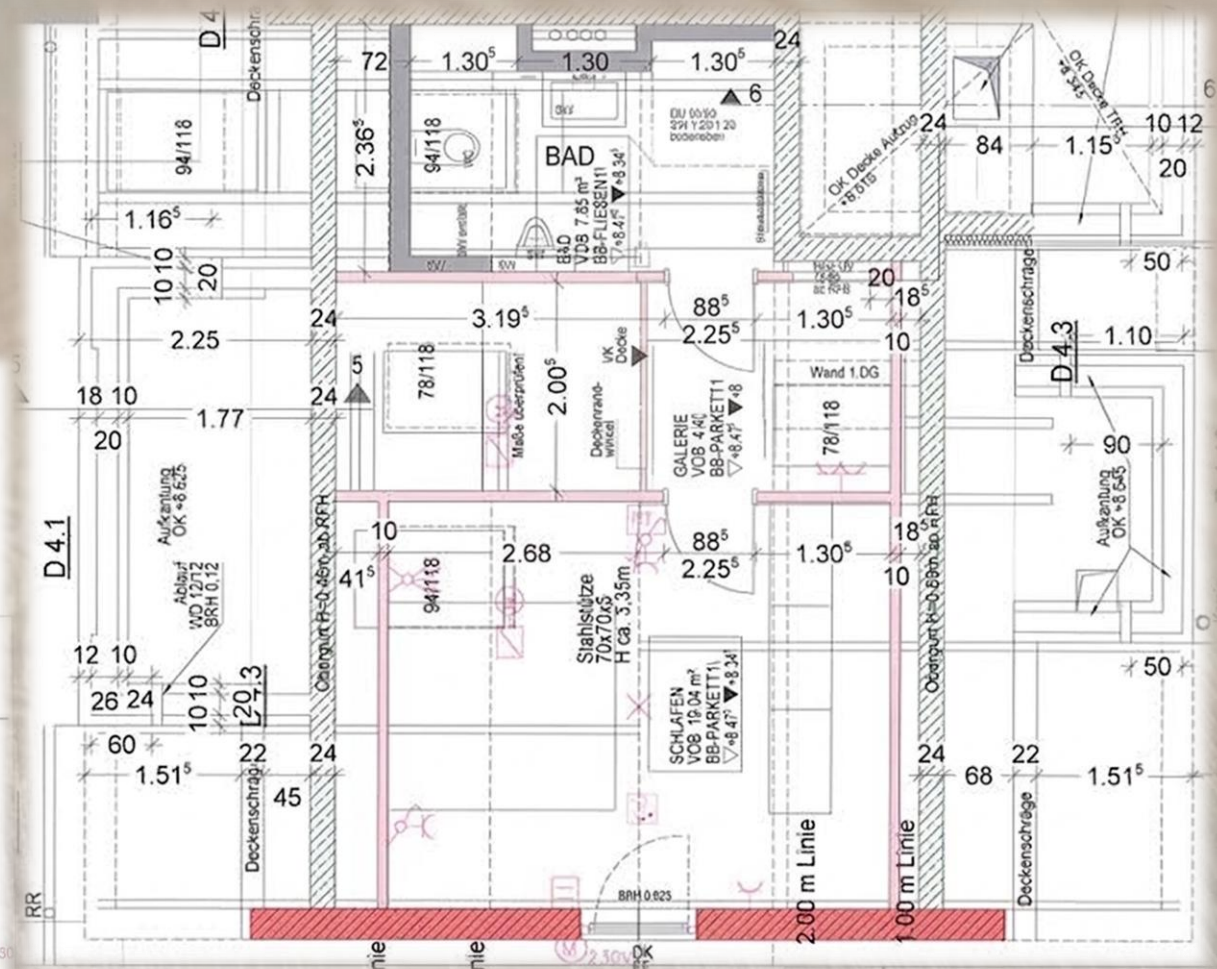
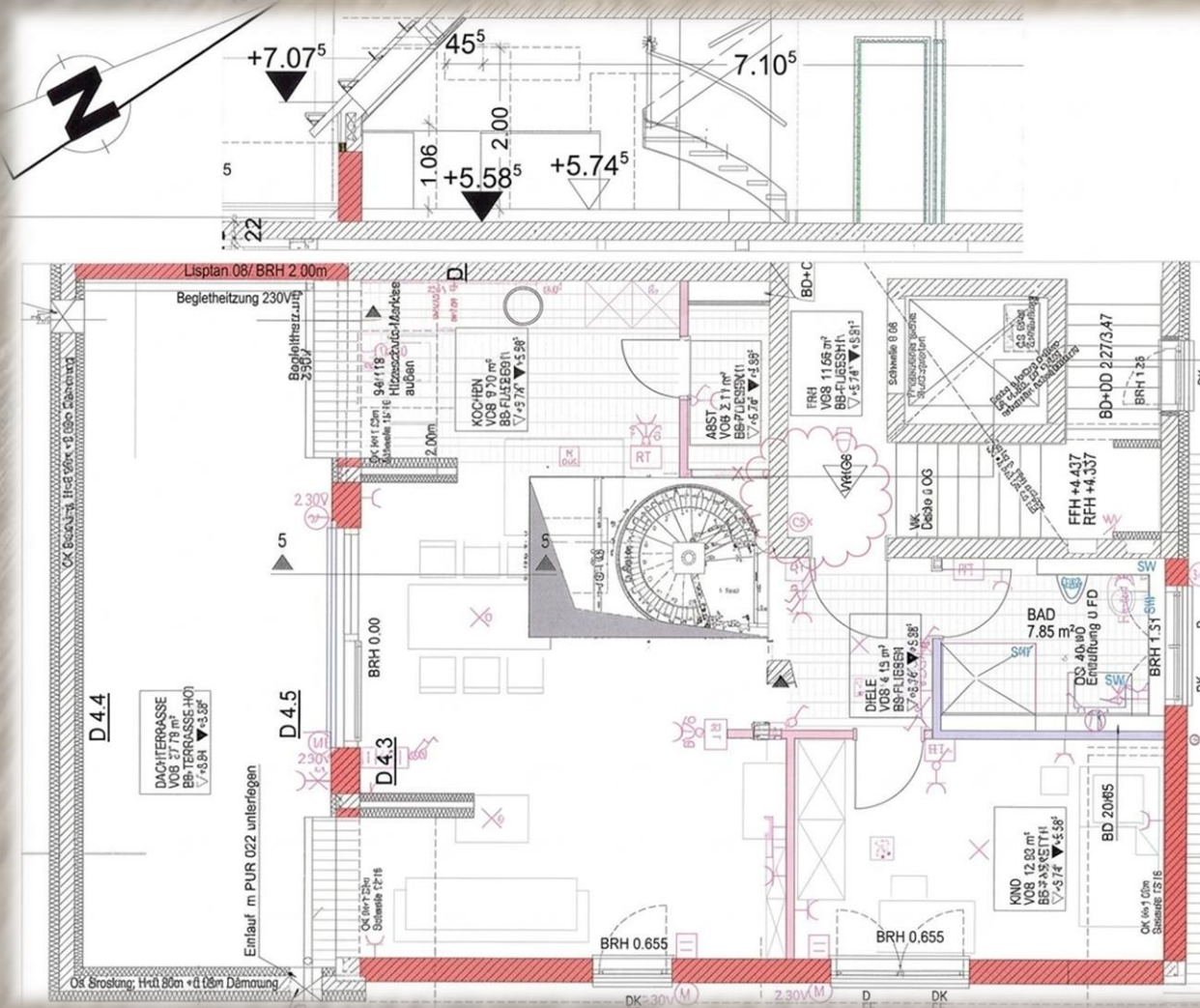


Treppe | Diele | Vorrat

Platzsparendes Design der Treppe |
Ausgebauter Vorratsraum | helle
und geräumige Diele



Ebene 1



Ebene 2

1.DG	
Abstellraum	2,00m ²
Dachterrasse	(27,40m ²) 13,7m ²
Diele	4,13m ²
DU/WC	5,60m ²
Kind	11,42m ²
Kochen	8,50m ²
Wohnen/Essen	27,02m ²
1.DG gesamt	72,36m²
2.DG	
Schlafen	14,94m ²
Bad	6,28m ²
Galerie	3,47m ²
2.DG gesamt	24,69m²
WHG 6, gesamte Wohnfläche:	97,05m²

Aussen | Parken | Keller

Unverbaute Lage/Aussicht | Tiefgarage &
Aussenstellplatz | Ausgebauter Kellerraum



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 03.09.2028

Registriernummer ¹ BW-2018-002174602
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend
Adresse	Sommerbergstraße 6, 71126 Gäuelfelden-Nebringen
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus
Baujahr Gebäude ³	2018
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018
Anzahl Wohnungen	6
Gebäudenutzfläche (A _u)	784 m ² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix, Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: Umweltenergie Verwendung: Heizung und Warmwasser
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf (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 der EnEV, 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

Der Energieausweis dient lediglich 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

KID KUHN | DECKER
Kuhn Decker GmbH & Co. KG
Yves-Lucas Haag, B. Eng.
Obere Vorstadt 67/1
71063 Sindelfingen

04.09.2018

Ausstellungsdatum

KID

Kuhn Decker GmbH & Co. KG
Ingenieure und Architekten

Obere Vorstadt 67/1 71063 Sindelfingen
T. +49 7031 51199-11 Fax +49 7031 51199-20
E-Mail: info@kiddk.de

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und § 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

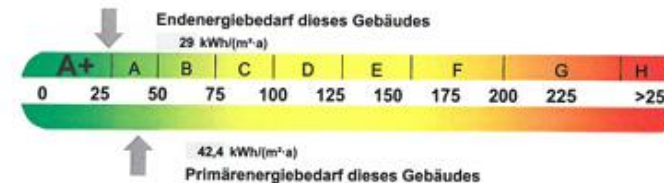
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ¹ BW-2018-002174602
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 0 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 42,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 59,4 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t
Ist-Wert 0,3 W/(m²·K) Anforderungswert 0,43 W/(m²·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)

29 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Umweltenergie (Biomasse, Geothermie)	82 %
Art:	Deckungsanteil:
	%
	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte
Primärenergiebedarf: 59,4 kWh/(m²·a)
Verschärfte Anforderungswerte
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: 0,4 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 nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁶ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Blower-Door-Test