

Exposé

Maisonette in Nürtingen

Gehobene 3-Zimmerwohnung (Maisonette/Penthaus) mit Balkon und eigenem Gartenanteil (Warmmiete)



Objekt-Nr. OM-175774

Maisonette

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:
Babat

Reudernerstr. 29
72622 Nürtingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2020	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	1	Mietsicherheit	3.870 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	107,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	4,40 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	50 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In zentraler Lage zwischen Kirchheim und Nürtingen, im Ortsteil Reudern, steht eine 3-Zimmerwohnungen ab 30.11.2022 für die Vermietung zur Verfügung. Erstbezug in einem 4-Mehrfamilienhaus mit Stellplatz und eigenem Gartengrundstück. Die Wohnung wird warmvermietet und es kommen keine weitere Kosten auf Sie zu außer Stromkosten.

Dieses Neubauprojekt bietet höchste Wohnqualität in bester Aussichtslage. Die architektonisch gut durchdachten Grundrisse, die großzügige Terrasse, die Ausstattungen der Wohnungen mit Fußbodenheizung, die hochwertigen Bodenbelägen in allen Wohn- und Schlafräumen sowie das eigene separate Gartengrundstück machen das Wohnen in diesem Neubauprojekt zu einem besonderen Erlebnis.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar. Sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahn A8 (5 Min.) zum Flughafen (15 Min.) Stuttgart Hauptbahnhof (30 min).

Ausstattung

Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung, lichtdurchflutete helle Räume, überwiegend bodentiefe Marken-Fenster mit elektrischen Rollläden, Videogegensprechanlage, Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Gäste-WC, große Terrasse, Kellerabstellraum, Waschraum, Fahrradabstellplatz, Carport und Stellplatz, eigenes Gartengrundstück und Kinderspielplatz, Neuwertige Küche

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Verkehrsanbindung ist optimal, Nürtingen und Kirchheim liegen nur wenige Kilometer entfernt. Man ist in 35 Minuten im Stadtkern von Stuttgart und es sind nur 20 Minuten bis zum Zentrum von Esslingen. Der Flughafen von Stuttgart sowie die A8 sind ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar.

Der Ortsteil Reudern liegt zwischen Nürtingen und Kirchheim/Teck. Bäcker, Metzger, Gaststätte und Bank befinden sich am Ort. Das Vierfamilienhaus befindet sich am Ende einer Spielstrasse mit Blick ins Grüne. Ausgedehnte Wald- und Feldwege sind ideal für Läufer und Radfahrer.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	15,40 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Gartenansicht aus Balkon

Exposé - Galerie



Gartenansicht aus Balkon



Ansicht vom Garten aufs Haus

Exposé - Galerie



Weg zum Garten



Kinderwagenbox

Exposé - Galerie



Fahrradbox



Carports+Stellplätze

Exposé - Galerie



Carports+Stellplätze



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

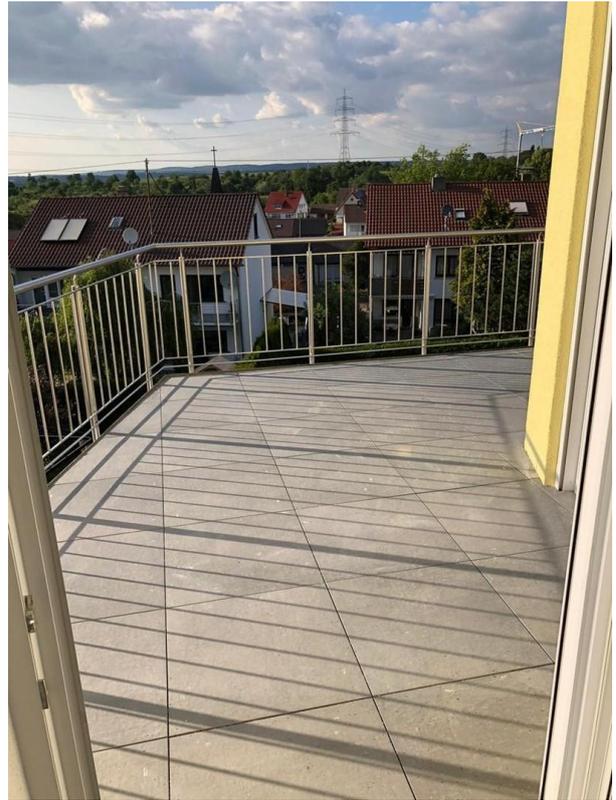


Essecke

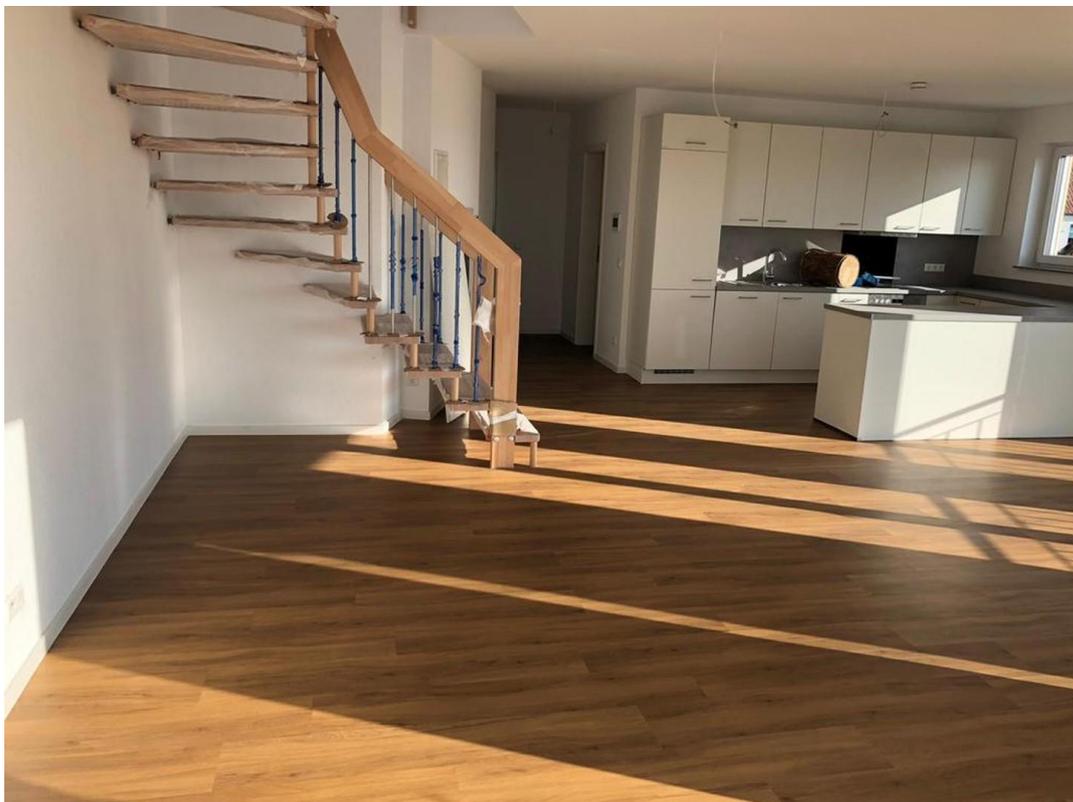
Exposé - Galerie



Balkon dieser Whg.



Balkon dieser Whg.



offene neuwertige Küche

Exposé - Galerie



Aufgang zum Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne+Dusche+WC



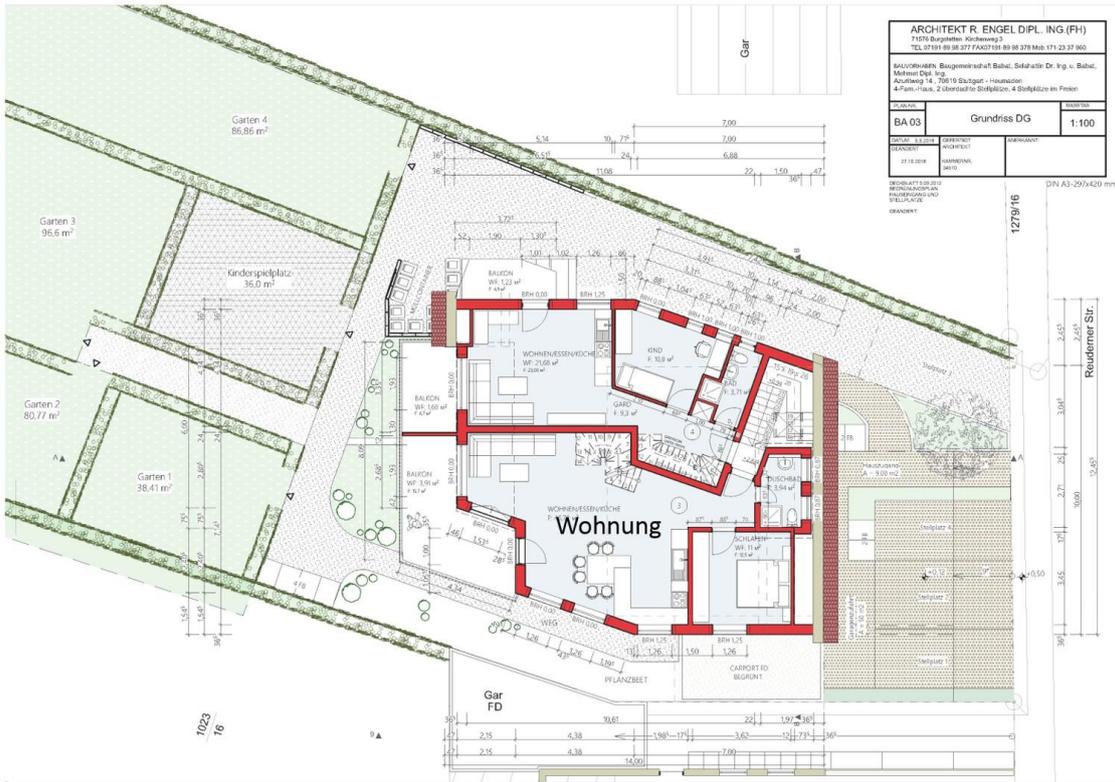
Gästeduschbad+WC

Exposé - Galerie

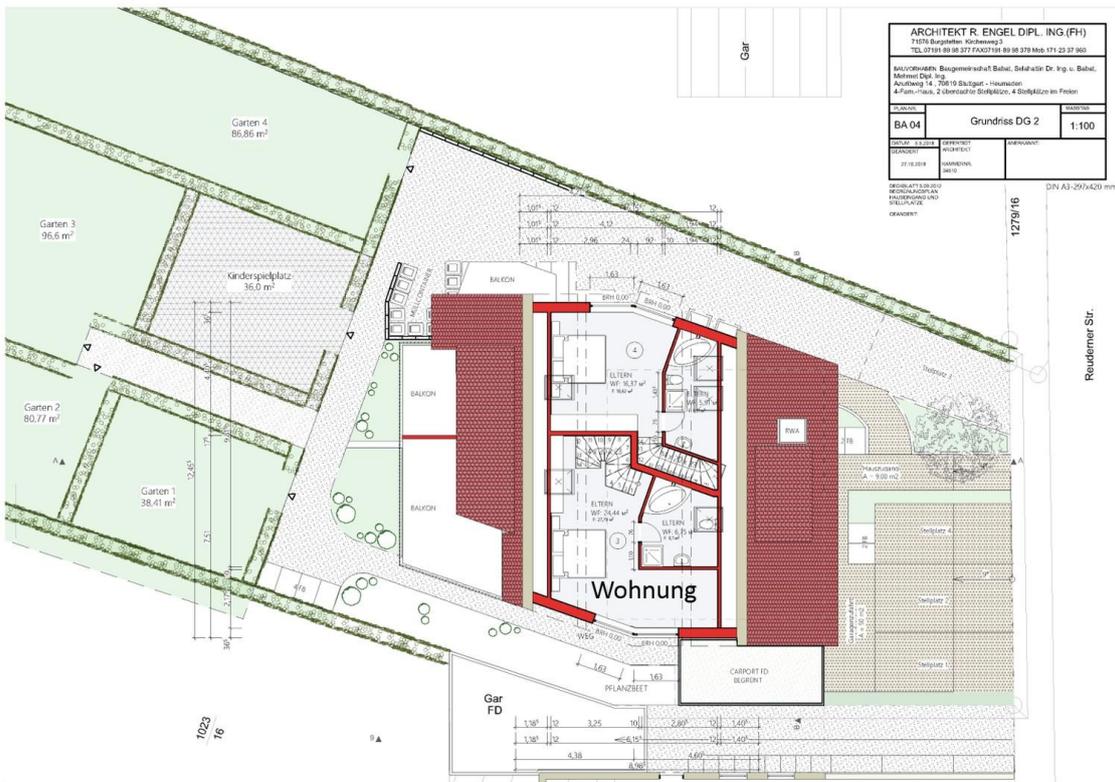


Gäste-Dusche

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnbereich



Grundriss Schlafbereich

Exposé - Anhänge

1. Expose

Expose 4-Familienhaus in Reudernerstr. 29, 72622 Nürtingen



Objektbeschreibung

In zentraler Lage zwischen Kirchheim und Nürtingen, im Ortsteil Reudern, steht eine 3-Zimmerwohnung ab 01.09.2022 für die Vermietung zur Verfügung. Erstbezug in einem 4-Mehrfamilienhaus mit Stellplatz und eigenem Gartengrundstück. Dank der modernen Erdwärmepumpe (sehr niedrige Nebenkosten trotz Hausmeisterservice etwa: 160 €).

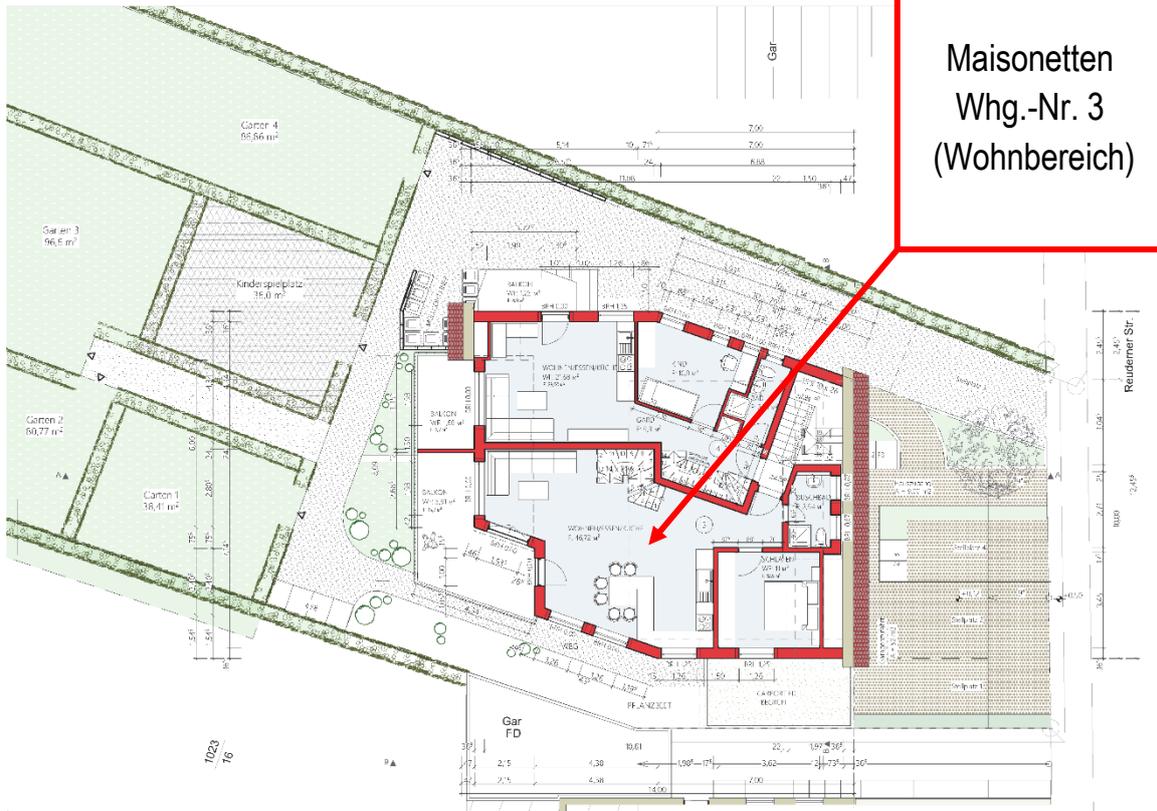
Dieses Neubauprojekt bietet höchste Wohnqualität in bester Aussichtslage. Die architektonisch gut durchdachten Grundrisse, die großzügige Terrasse, die Ausstattungen der Wohnungen mit Fußbodenheizung, die hochwertigen Bodenbelägen in allen Wohn- und Schlafräumen sowie das eigene separate Gartengrundstück machen das Wohnen in diesem Neubauprojekt zu einem besonderen Erlebnis.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar. Sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahn A8 (5 Min.) zum Flughafen (15 Min.) Stuttgart Hauptbahnhof (30 min).

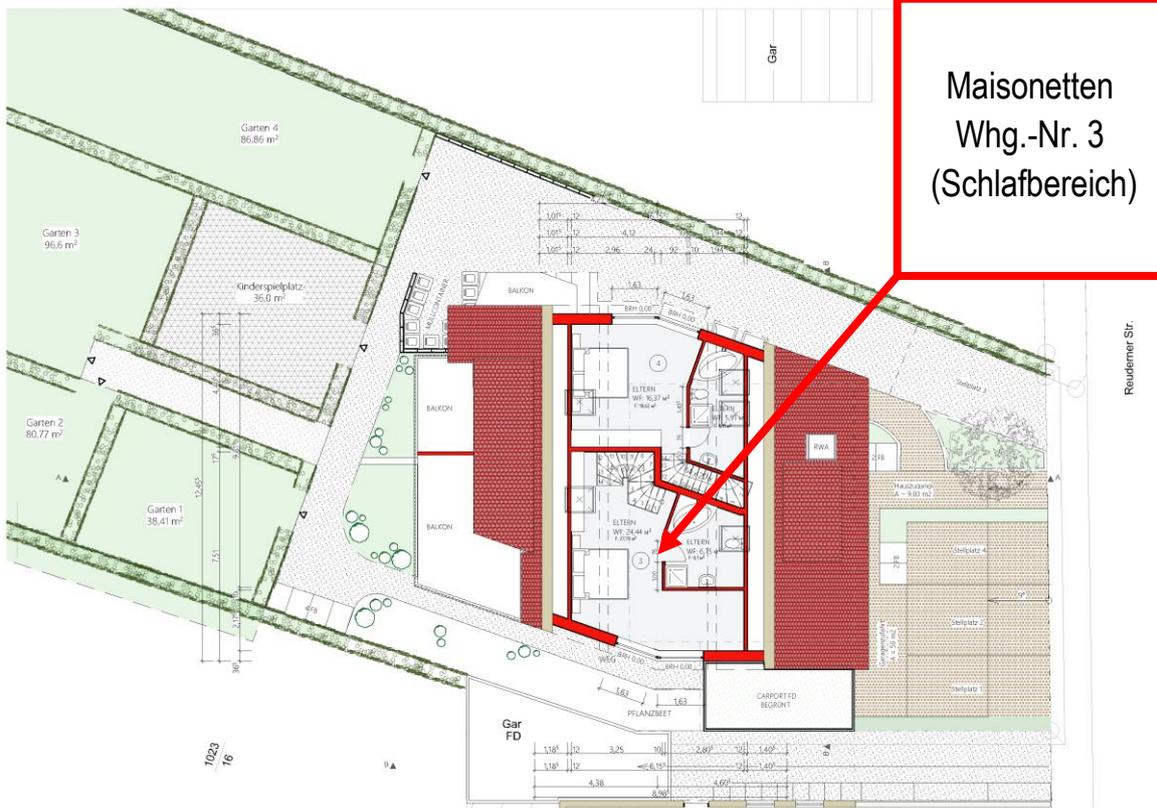
Ausstattung

Erdwärmepumpe von namhaften Hersteller, Fußbodenheizung, helle Räume, überwiegend bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden, Videogegensprechanlage, Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Gäste-WC, große Balkone/Terrasse, Kellerabstellraum, Waschraum, Fahrradabstellplatz, Carport oder Stellplätze, eigenes Gartengrundstück und Kinderspielplatz

Aufteilung Maisonetten Wohnung (Whg.-Nr.3 und Nr. 4):



Grundriss Wohnbereich



Grundriss Schlafbereich



Grundriss Wohnbereich



Grundriss Schlafbereich

Maisonetten Wohnung Nr.3

Wohnfläche:	107 m ²
Anzahl Zimmer:	3
	separates Gäste-WC + Dusche
	Bad mit Wanne, Bodenebene Dusche und WC
Balkonfläche:	15,7 m ²
Abstellraum:	4,4 m ²
Waschraum:	Gemeinschaftswaschraum mit möglichen Waschmaschinenanschluss
Parkplätze:	1 Stellplatz (Nr.3)
Gartengrundstück:	etwa 97 m ² (Nutzungsrecht nur für Ihre Wohnung)
Heizung:	Erdwärmepumpe mit Bodenheizung in allen Räumen
Nebenkosten:	etwa 160 € (Dank der Erdwärmepumpe Energiebedarf 15,4 kWh/m ² a)
Mietpreis:	1.240 € (kalt Miete) + 160€ (Nebenkosten)
Stellplatz	50€
Gesamtmiete (warm)	1450€

Aufteilung Maisonetten-Wohnung Nr. 3

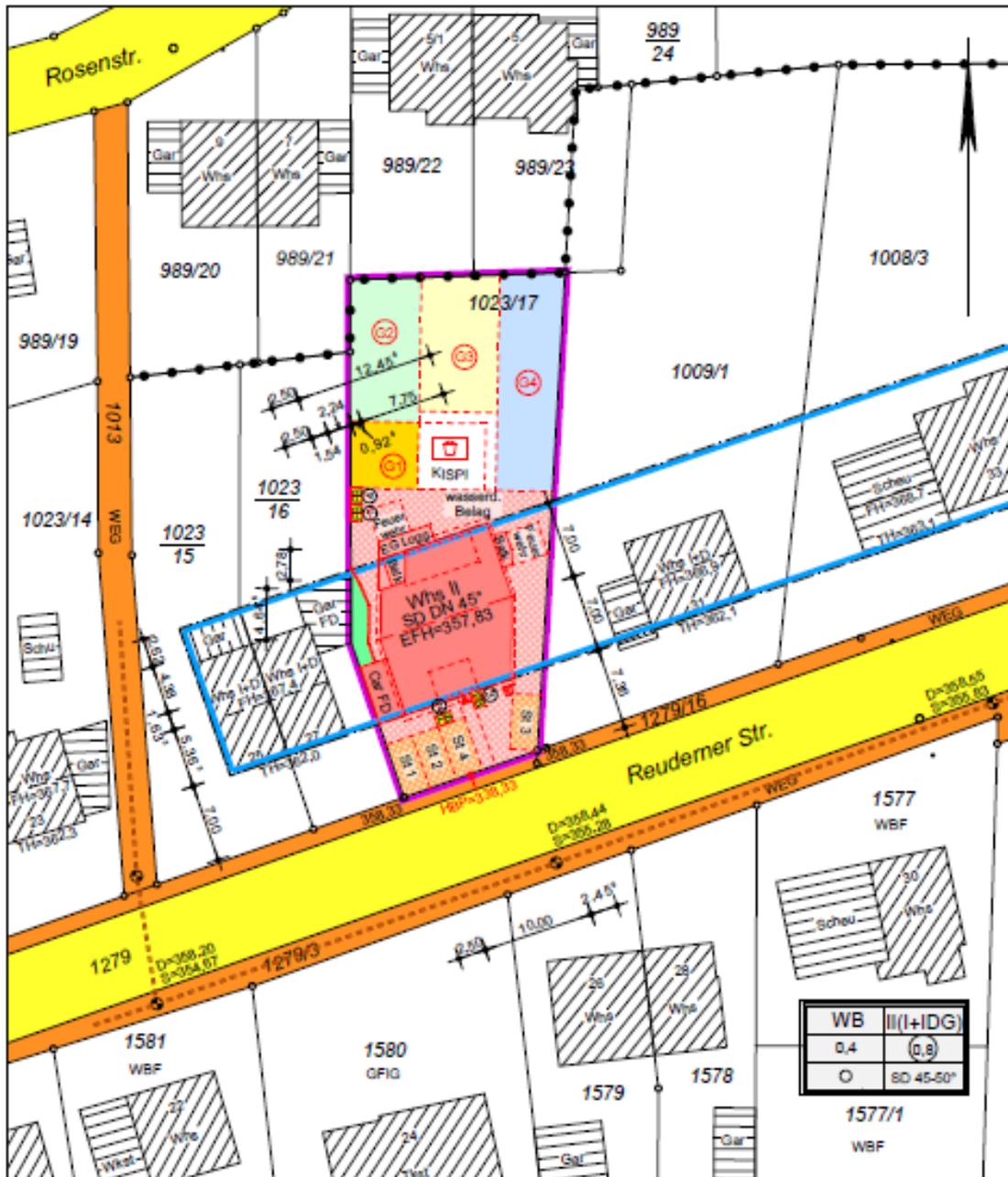
	Wohnbereich	
Wohnen Essen Küche		46,72 m ²
Duschbad		3,94 m ²
Kind		12,50 m ²
	Schlafbereich	
Eltern		27,79 m ²
Bad		8,10 m ²
Wohnfläche gesamt*		107 m ²
Balkonfläche		15,70 m ²

* ½ der Balkonfläche wurde zur Gesamtwohnfläche berechnet

sonstiges

Die Wohnung kann ab 01.09.2022 bezogen werden.

Lageplan



Lageplan
zum Bauantrag gemäß §4 LBOWO

Gemarkung: Reudern
Gemeinde: Nürtingen
Kreis: Esslingen
Lage: Reudemer Str. 29
Flurstück: 1023/17

Freier Vermessungsingenieur
V. Maier, Dipl.-Ing.
78554 Aldingen, Im Eigenleh 34
Tel. 07 424 / 70 07 79
Mobil: 0174 / 604 19 03
E-Mail: maiervermessung@gmail.com

Maßstab: 1:500
Auftragsnr.: 18048
Bauherr: Babat, Selahattin und Mehmet

Die Lage und Höhe des Kanalanschlusses ist vor dem Erdaushub zu überprüfen!

Datum: 17.05.2018 geändert:
NN - Höhen. Keine Gewähr für unterirdische Leitungen!

Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger unbedingt mitzuteilen!

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

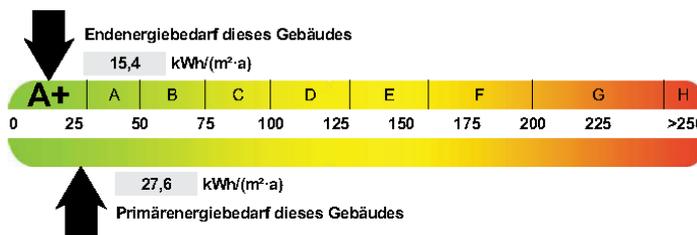
Registriernummer wurde beantragt am 02.06.2018

2

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 9,7 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 27,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 46,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

15,4 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Geothermie und Umweltwärme	Deckungsanteil:	100,0 %
			%
			%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

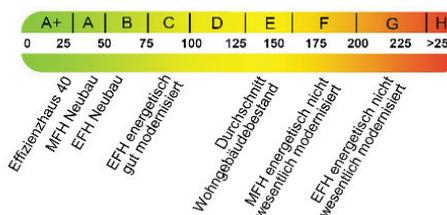
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' 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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus











Aussicht aus den Maisonetten Wohnungen Nr. 3 und 4



Aussicht aus den Maisonetten Wohnungen Nr. 3 und 4