

Exposé

Wohnung in Gäufelden-Nebringen

Tolle Neubauwohnung mit Solarthermie für Umweltbewusste



Objekt-Nr. **OM-233404**

Wohnung

Vermietung: **1.360 € + NK**

Ansprechpartner:
Angela Vogelmann
Telefon: 07054 920592

71126 Gäufelden-Nebringen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2022	Miete Garage/Stellpl.	15 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.800 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	102,00 m ²	Übernahmedatum	15.03.2025
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Solar	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Architektenhaus, das nach modernsten energetischen Gesichtspunkten erstellt wurde. Eine Solarthermie sorgt ganzjährig für "geschenkte Wärme", sollte diese Wärmegegewinnung einmal nicht ausreichen, wird mit Holz zugeheizt. Sie sind mit der Heizkostenpauschale von 100 € fertig (es erfolgt keine Nachberechnung der Wärme) und sind damit losgelöst von der Preisspirale der herkömmlichen Energieträger wie Gas und Öl. Sie haben zusätzlich die Möglichkeit einen Kamin-Ofen innerhalb der Wohnung zu installieren, was für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt.

Der Balkon mit Südausrichtung ist überdurchschnittlich groß und bietet einen wunderbaren Weitblick. Die Küche mit allen Elektrogeräten ist von einem namhaften Küchenhersteller individuell geplant und lässt keine Wünsche offen. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich, zwei schöne Schlafzimmer, sowie ein separates Gäste-WC und ein großzügiges Bad mit modernster Ausstattung. Im UG befinden sich die Kellerräume. Jede Wohnung hat einen separaten Kellerraum mit Fenster! Der Fahrradraum ist ebenerdig außerhalb des Gebäudes angesiedelt und bietet deshalb Bequemlichkeit, weil Sie Ihre Räder nicht aufwendig aus dem Keller nach oben befördern müssen.

Ausstattung

Für ein sehr gutes Raumklima sorgt der Putz in allen Räumen.

Innerhalb der Wohnung befindet sich bereits ein Anschluss für einen Kamin-Ofen, den Sie sich ganz nach Geschmack selbst installieren können. Bad und Gäste WC sind mit schönen weißen Fliesen ausgestattet der Boden ist anthrazit grau.

Die restlichen Räume sind durchgängig barrierefrei mit Vinylboden in Parkettoptik ausgestattet.

Der Balkon hat Südausrichtung und hat überdurchschnittlich viel Abstand zu den Nachbargebäuden.

Die Leuchten in BAd/WC/Abstellraum/Flur/Küche und Kekker sind Vermieterseitig montiert.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Kosten der Wohnung setzen sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete 1.280,00 €

Küchennutzung 80,00 €

Gesamtkaltmiete 1.360,00 €

Heizkostenpauschale 100,00 €

Warmmiete 1.460,00 € (Fix Kosten, es erfolgt keine Nachberechnung für die Heizung)

Stellplatz -Aussen- 15,00 €

Nebenkostenvorauszahlung 110,00 € (ohne Heizkosten+ Warmwasser)

Gesamtkosten 1.585,00 €

Bitte beachten: in diesem Objekt sind keine Haustiere (insbesondere Hunde und Katzen gestattet wg. Allergie eines Bewohners)

Lage

Nebringen (ein Ortsteil von Gäufelden) liegt am Südwestrand des Landkreises Böblingen, zentral im Herzen des Oberen Gäu. Die Natur liegt unmittelbar vor der Haustür und trotz dem sind schnelle Verbindungen zur Landeshauptstadt Stuttgart (30 km) über Böblingen/Sindelfingen (20 km), aber auch in die Räume Nagold (12 km), Calw/Pforzheim, Altensteig (20 km), Freudenstadt (35 km), sowie Tübingen (24km), Reutlingen (35 km) und Horb (20 km) gewährleistet.

Herrenberg, wo sich alle weiterführenden Schulen befinden liegt nur 4 km entfernt. Mit der Bahn sind das gerade mal 12 Minuten. Nebringen hat einen eigenen Bahnhof.

Erholungsgebiete wie der nahe Schönbuch, die Schwäbische Alb und der Schwarzwald können innerhalb weniger Minuten erreicht werden.

Über die Haltestelle in Nebringen ist Gäufelden an die Bahnlinie Stuttgart-Böblingen-Herrenberg-Horb-Rottweil-Tuttlingen-Singen und auch an die Endstation des S-Bahn-Netzes der Region Stuttgart in Herrenberg angebunden. Bundesautobahn A 81 und Flughafen Stuttgart sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche.

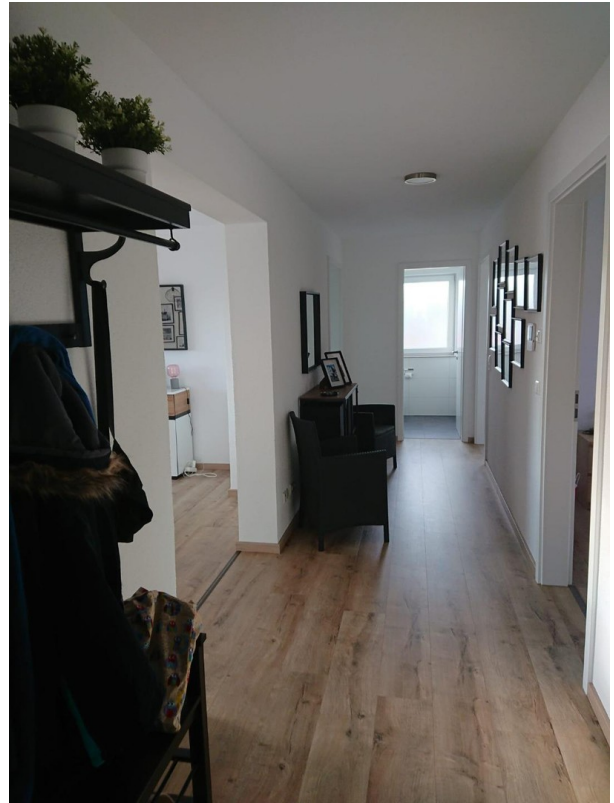


Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Diele



Diele



Wohnen-Essen

Exposé - Galerie



Wohnen-Essen.



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gäste- / Kinder- / Arbeitszimmer



Bad

Exposé - Galerie

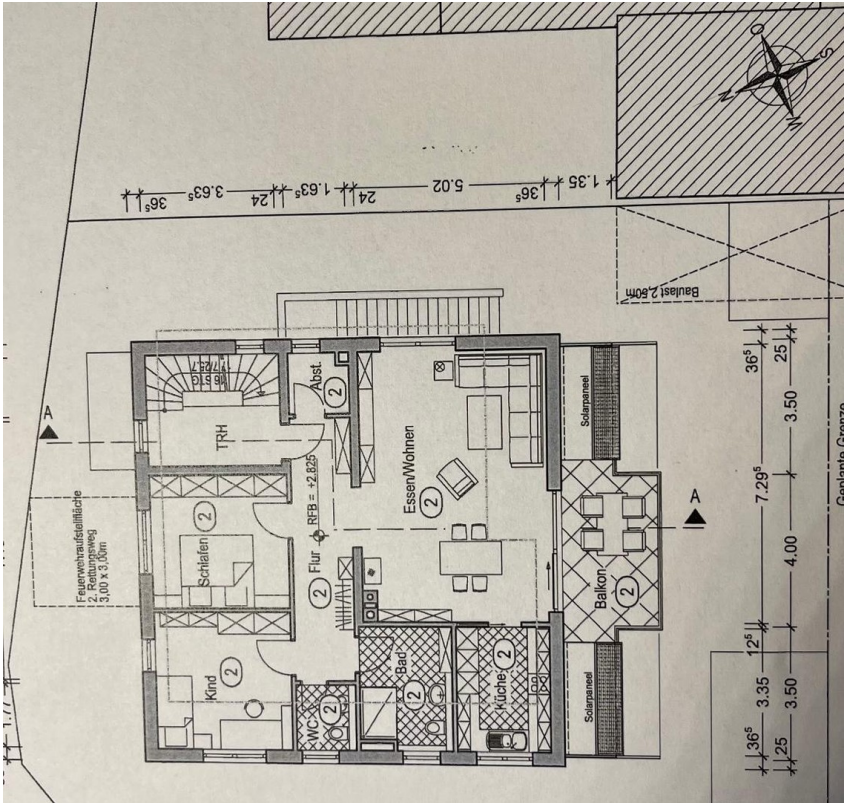


Bad.



Gäste-WC

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS


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

Gültig bis: 09.04.2031

Registriernummer ² BW-2021-003611006

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Ruhesteinstr. 11, 71126 Gäufelden		
Gebäudeteil	Dreifamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	513,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Stückholz & Solar		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse & Solar	Verwendung: Stückholz-Heizkessel, thermische Solaranlage	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input 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 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 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:



Planungsbüro für energetische Gebäudesanierung
sued GmbH & Co. KG
Brunnenstr. 9
71088 Holzgerlingen
Tel. (49) 7031 410 83 - 0
www.energieportal-boeblingen.de

Udo Zens

10.04.2021
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der 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 ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

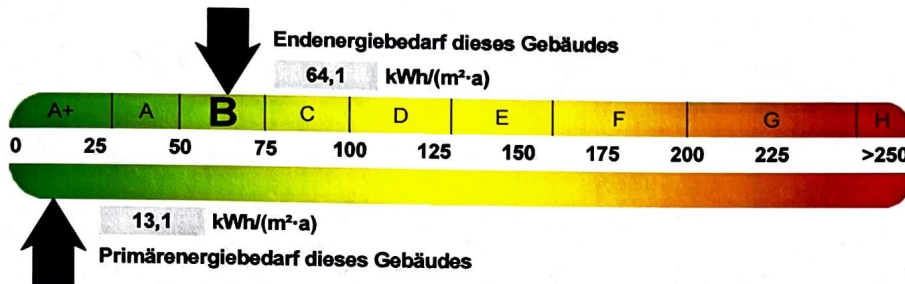
Registriernummer ²

BW-2021-003611006

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 0,5 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 13,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 44,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,25 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]

64,1 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
Solare Strahlungsenergie	27,4	%
Feste Biomasse	72,6	%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

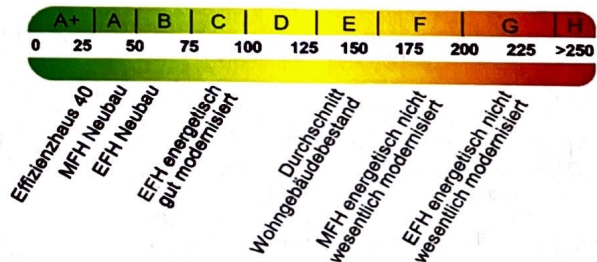
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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_T¹: 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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus