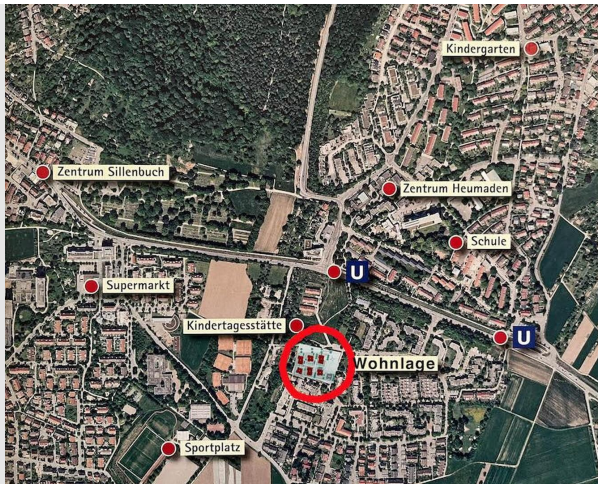


Exposé

Dachgeschosswohnung in Stuttgart

Attraktive 4 Zimmer Wohnung für's ganze Leben



Objekt-Nr. OM-318645

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **898.000 €**

Ansprechpartner:
Reinhold Eberhard Reichle

70619 Stuttgart
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Hausgeld mtl.	445 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	118,50 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	48.000 €	Tiefgaragenplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das bietet Ihr neues Zuhause

Die zum Verkauf kommende attraktive 4-Zimmerwohnung + Abstellraum präsentiert sich als exquisit gestaltete und bis ins kleinste Detail durchdachte Immobilie mit hochwertiger Einbauküche. Die oberste Wohnung verfügt dank einem integriertem Belüftungssystem über ein optimales Raumklima im Sommer wie im Winter. Sie ist mit dem Aufzug von der Tiefgarage und vom Hauseingang barrierefrei erreichbar.

Diese lichtdurchflutete Wohnung bietet einen wunderschönen Blick über die Dächer der Nachbargebäude bis zur Schwäbischen Alb und zum Fernsehturm. Sie erleben Sonnenaufgänge im Osten und Sonnenuntergänge im Westen mit phantastischen Himmelsfarben am Morgen und Abend.

Die offene Küche ist mit Markengeräten ausgestattet und wurde wenig benutzt da der Eigentümer alleine darin wohnt und eher mal in der kleinen Gaststätte in der Nachbarschaft einkehrt. Die kleine Kneipe in unserer Straße ist hier Realität.

Der Parkettboden ist in heller Buche komplett verlegt.

Von dem großzügigen, offenen Wohn-/ Essbereich gelangt man auf den halb-überdachten großen Süd-Balkon mit überragender Weitsicht.

In dem sehr geräumigen Badezimmer haben Sie Zugang zu einer großzügige barrierefreie Dusche 115x115 cm, zwei Waschbecken ein Bidet sowie ein zusätzliches WC.

Im Eingangsbereich befindet sich neben der Garderobe und den Einbauten auch ein separates Gäste-WC und ein offengelegter Abstellraum.

Ein weiteres verlockendes Merkmal dieser Wohnung sind die bodentiefe Holz-Fenster mit elektrischen Rollläden bedienbar jeweils an den Zimmer-Eingangstüren.

Die Decken reichen bis zu 410 cm in die Dachhöhe hinein. Daher gibt es keine einengende Dachschrägen.

Diese Details werden sicherlich die Herzen von Architekturliebhabern höher schlagen lassen.

Ausstattung

Zum angebotenen Verkaufspreis kommen noch die 2 TG-Plätze hinzu, welche nebeneinander liegen mit 2 Steckdosen für die Einrichtung von Walboxen. Ein Fahrradraum ein großer Waschraum und ein Raum für Kinderwagen sind vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf vom Eigentümer.

Der Gesamtpreis ist noch verhandelbar.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtbezirk Sillenbuch Ortsteil Heumaden.

Die grüne und ruhige Umgebung hat trotz seiner idyllischen Lage guten Zugang zu U- und Busstationen. Schulen Kindergarten Einkaufszentren, Apotheken und kleine Gaststätten sind zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Neubauten ruhige Wohnlage

Exposé - Galerie



Lage der obersten Wohnung



Aussicht Küche

Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Abendrot vom Balkon aus

Exposé - Galerie



Lichtdurchflutete Räume



Schlafzimmer mit Zugang Balkon

Exposé - Galerie



Bodentiefe Fenster mit Plissee



Küche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Bad mit Bidet und WC

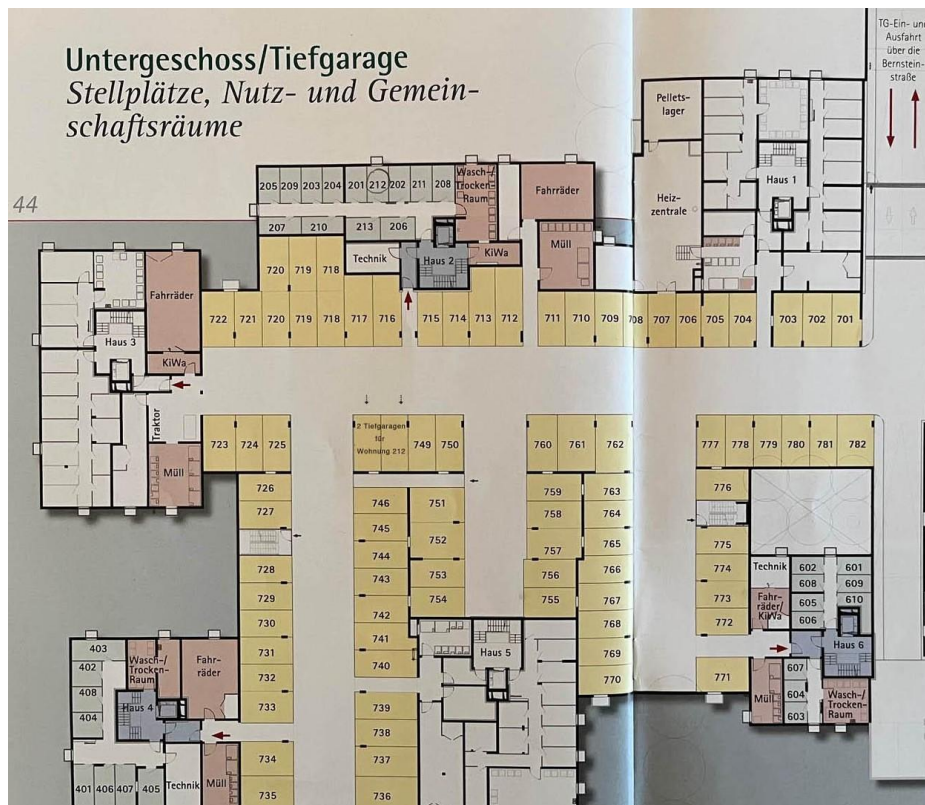


Dusche barrierefrei 115x115cm

Exposé - Grundrisse



Grundriss



2 Tiefgaragen-Plätze

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Gültig bis: April 2026

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Bernsteinstraße 2A		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	2016		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2016		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1599,7 m ²		
Erneuerbare Energien	Nahwärme mit Holzpelletskessel		
Lüftung	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG)		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweis zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetisch Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind aus **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzlich Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweis 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: Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Beck-Bazlen

EGS-plan GmbH
Gropiusplatz 10
70563 Stuttgart

18/4/16
Datum

Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



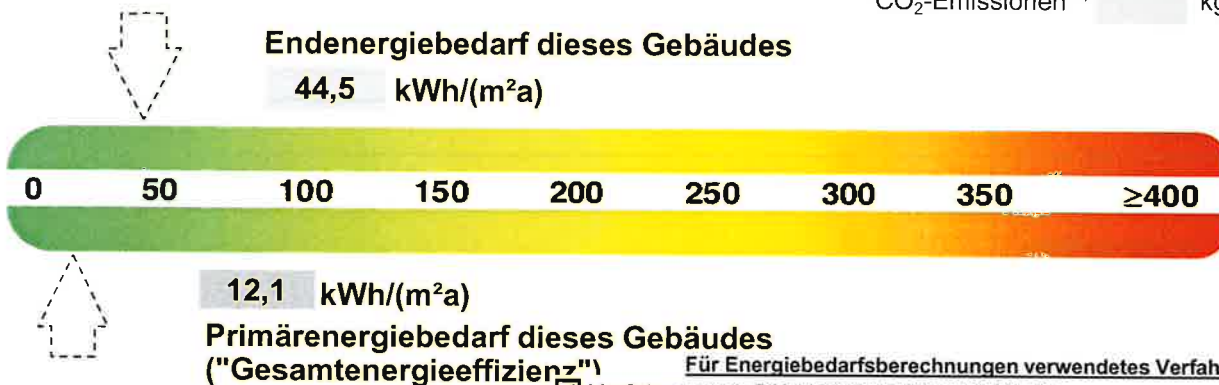
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Bernsteinstraße 2A

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf Anforderungswert 61,4 kWh/(m²a)
Ist-Wert 12,1 kWh/(m²a) eingehalten

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,356 kWh/(m²a) Anforderungswert 0,500 kWh/(m²a)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

- Verfahren nach DIN 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Fernwärme	19,5	22,0		41,5
			3,0	3,0

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i.V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

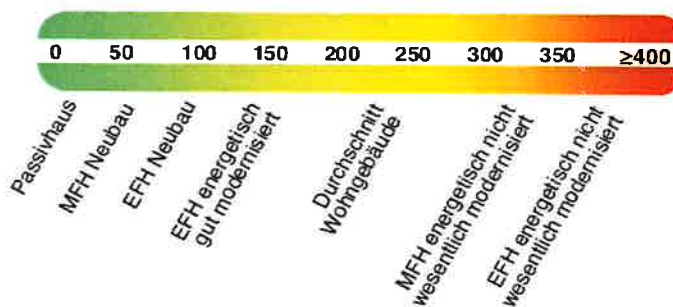
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²a).

Transmissionswärmeverlust H_T'

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²K).

Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

⁴⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

²⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

³⁾ ggf., einschließlich Kühlung

⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Bernsteinstraße 2A

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

kWh/(m²a)



Energieverbrauch für Warmwasser

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klima-faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Kennwert	
Durchschnitt								

Vergleichswerte Endenergiebedarf



- Passivhaus
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäude
- 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 Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen

4

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 Wärme-gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H_T'). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert - Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).