

# Exposé

## Maisonette in Markgröningen 5 Zimmer Maisonette Wohnung



Objekt-Nr. OM-318766

### Maisonette

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:  
Nedim Atici

71706 Markgröningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	230 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine helle ruhig und zentral gelegene Wohnung die einen eigenen Eingang hat ..Wie das eigene Haus :)

Viel Platz, ein Balkon mit unverbaubarer toller Aussicht und ein Privatstellplatz (VHB) sind die Pluspunkte.

Zwischen Ludwigsburg und Stuttgart zentral gelegen und nur 3 Parteien in dem schönsten Gebiet und ruhig gelegen

Alle Schulen und Einkaufsmöglichkeiten Ärzte etc in der Nähe zu Fuß erreichbar in wenigen Minuten

Parkett im Wohnzimmer Fliesen im Flur in der Küche und im Tageslicht Bad in dem auch Waschmaschine und Trockner ihren Platz haben und dann noch Dusche und Badewanne ,was will man mehr:)

Im großen Kinderzimmer haben die Kleinen genug Platz zum Spielen auch 3-4 Kinder sind kein Problem.

Das Wohnzimmer ist riesig und bietet mit seinen über 30 m<sup>2</sup> viele Möglichkeiten für die eigenen Ideen.

Für Fahrräder ist beim Eingang Platz und auch so ist die Wohnung wirklich schwer ein zweites Mal zu finden!!!!

Nähere Informationen bei ernsthaftem Interesse

Wertsteigerung in der nächsten Zeit bei Zinssenkung vorprogrammiert

Für uns wird die Wohnung zu groß

## Ausstattung

Einbauküche bleibt auf Wunsch kostenlos in der Wohnung.

Teilweise ist es möglich Möbel etc zu übernehmen.

Neues VELUX Dachfenster vor kurzem

2 Fach Wärmeschutzverglasung in der Wohnung

Sauber , Nichtraucherwohnung

Tiere stellen kein Problem dar

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Zentral gelegen

Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen Fußläufig erreichbar

Ruhig gelegen 30er Zone mit vielen Parkplätzen im Umkreis

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

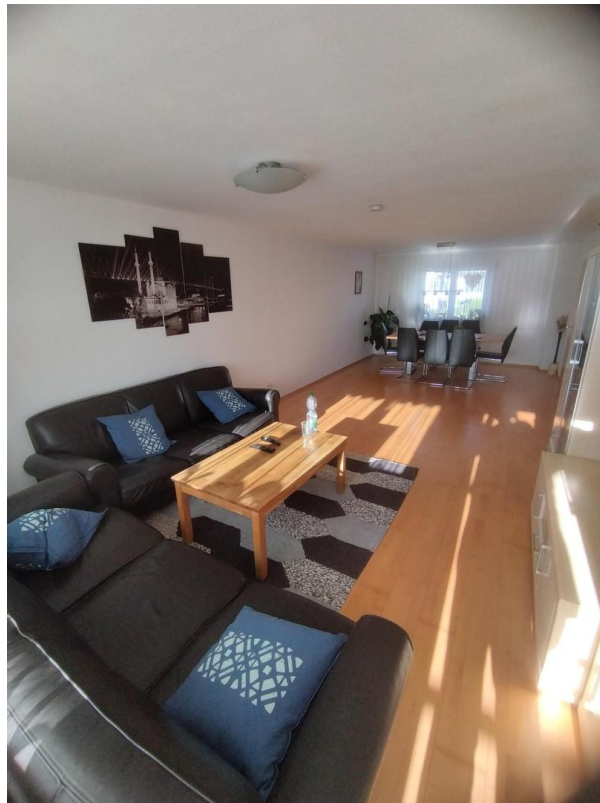


# Exposé - Galerie

**Whg. 3**

EG:	WF	2,06 m <sup>2</sup>
	Flur	1,11 m <sup>2</sup>
OG:	Wohnen/Essen	36,25 m <sup>2</sup>
	Vorraum	9,73 m <sup>2</sup>
	Küche	8,01 m <sup>2</sup>
	Abst.	6,05 m <sup>2</sup>
	Flur	3,34 m <sup>2</sup>
DG:	Kind 1	13,92 m <sup>2</sup>
	Kind 2	11,34 m <sup>2</sup>
	Vorraum	9,25 m <sup>2</sup>
	Schlafen	17,84 m <sup>2</sup>
	Flur	2,60 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	5,39 m <sup>2</sup>
		<hr/>
- 3% Putz		126,89 m <sup>2</sup>
		3,80 m <sup>2</sup>
+ Balkon OG		123,09 m <sup>2</sup>
		3,08 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		<b>126,17 m<sup>2</sup></b>

NUTZFLÄCHENBEREICH



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registrierungsnummer 2: 8W-2024-0225846  
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am: )

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen: 28,50 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

**118,77 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Endergieverbrauch dieses Gebäudes

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **130,65 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen)

Verbrauchsersfassung – Heizung und Warmwasser		Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-Sektor
Zeitraum von	bis					
01.01.2021	31.12.2023	1,10	76872,97	0,00	76872,97	1,17
01.01.2021	31.12.2023	1,10	45280,18	45280,18		0

**Vergleichswerte Endergie 3**

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 40: MFH Neubau EFH Neubau EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt: MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Wohngebäudebestand: 4

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Das Binnennetz sind spezifische Messstellen für die Erfassung des Energieverbrauchs (AV) nach dem Gebäudeenergiegesetz, das im Allgemeinen größer ist als der Verbrauch des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmegewinns durch die Sonne, den Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1: siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
2: siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
3: gegenüberstellt zwei Lastenstandszeitpunkte, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh  
4: EPH: Erdwärmepumpe, WPH: Wärmepumpe