




(Groß-)Familienfreundliche Doppelhaushälfte ohne Sanierungstau in Stuttgart-Münster (direkt vom Eigentümer)


Ammergasse 15, 70376 Stuttgart





Baujahr
1930

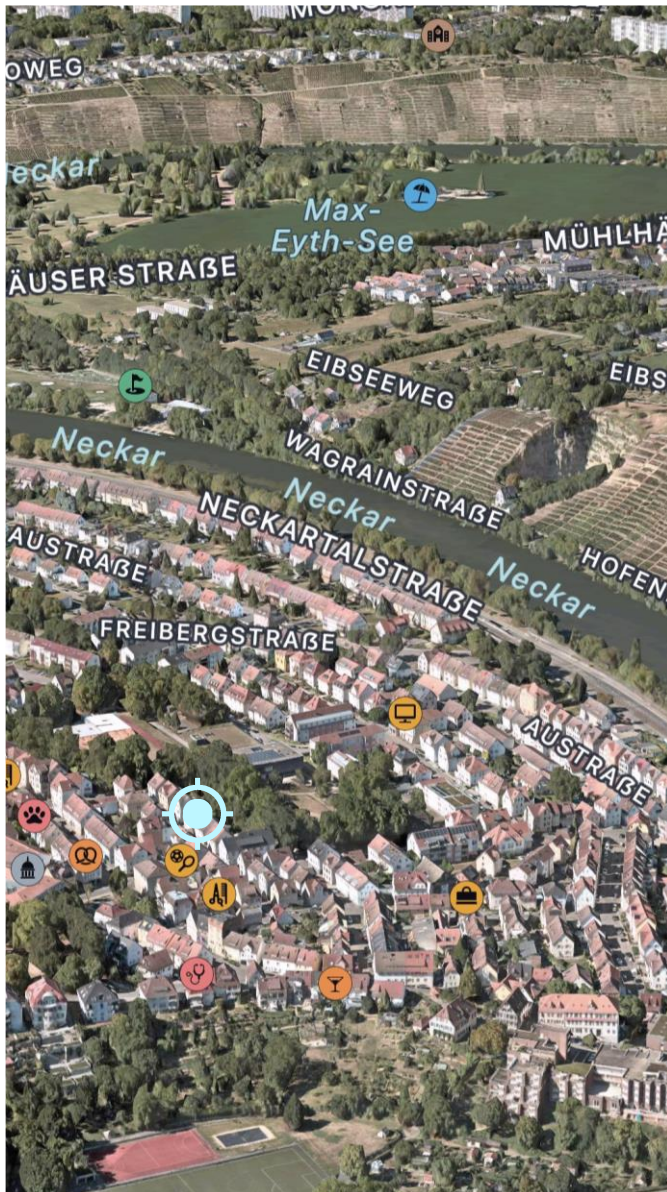

Wohnfläche
148 m²


Grundstück
155 m²


Zimmer
7


Einheiten
2 oder 3





DIE LAGE

Naturnahes Wohnen wie auf dem Dorf, direkt neben der **City** von Stuttgart. Stuttgart-Münster ist herrlich im Neckarknie gelegen mit Weinbergen, Max-Eyth-See und dem Neckarspazier- und Radweg in Laufnähe.










Der heutige Stadtteil von Stuttgart mit einer 800-jährigen Geschichte ist mit den **Stadtbahnlinien U14** und U12 optimal an Stuttgart und mit der Buslinie 56 an Bad Cannstatt angebunden. Über die anschließende **Löwentorstraße** ist der **Pragsattel** und somit Die A81 binnen wenigen Minuten mit dem Auto erreicht.

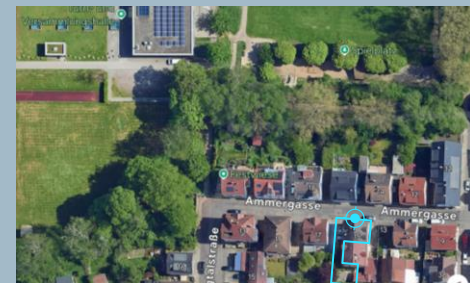
Die Ammergasse ist innerhalb von Münster eine sehr **ruhige** (weil nicht durchgangs-) Straße **direkt oberhalb** der **Parkanlage** der Festwiese mit seinen Spielplätzen und großen Grünflächen. Kinder, Hunde und/oder Katzen sind 3 Häuser weiter direkt im Bereich des ungefährlichen Austobens.

Eine **Grund-** und **Gemeinschaftsschule**, mehrere **Kindergärten**, Ladengeschäfte, Bank, Metzger, Frisöre, ... wirklich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind Katzensprünge weit entfernt.



Ammergasse 15

-  Elise von König Schule
-  Kindergarten
-  U14 Haltestelle
-  56 Haltestelle
-  Supermarkt
-  Arzt
-  Fitness-Studio
-  Parkanlage "Festwiese"
-  Weg im grünen bis Eingang Keefertal



DER LAGEPLAN

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Gepflegtes 2-3 Familienhaus, seit Erbauung 1935 in Familienbesitz.

Seit die Doppelhaushälfte erbaut wurde, diente sie der Familie als **Mehrgenerationenhaus**. Traditionell wurde die Hochparterrewohnung von der ältesten Generation genutzt, da der gute Schnitt und die sehr wenigen Stufen Mobilität bis ins hohe Alter gewährleistet haben.

Bis 2006 wurden alle 3 Stockwerke als einzelne Wohnungen genutzt. 2006 -2008 wurden **alle 3 Einheiten** vom heutigen Eigentümer **kernsaniert** und OG1 + OG2 als „Haus in Haus“-Konzept gestaltet. Die Leitungen für eine eigene Therme und Küche im OG1 wurden erhalten, um eine spätere getrennte Nutzung aller 3 Einheiten zu ermöglichen. In dem Zuge wurden sämtliche Leitungen (**Elektro, Wasser & Gas**), Sanitärräume, Böden (Parket oder Fliesen) und **doppelverglaste Kunststofffenster** erneuert. Die Sanierung wurde ausschließlich von lokal ansässigen Fachfirmen durchgeführt. **2021** wurde eine **moderne Gasheizung** mit Warmwasserspeicher eingebaut, die die **Einbauküche** im EG komplett erneuert, die Fassade gestrichen, eine neue Haustüre eingesetzt und der kleine Garten hinter dem Haus in eine Terrasse umgewandelt.

Das Haus ist **vollständig unterkellert**, zur Hälfte als tiefer Gewölbekeller und zur anderen Hälfte mit Abstellraum und Waschküche. Der Dachboden kann noch ausgebaut werden. Die Hofeinfahrt bietet Platz für einen Stellplatz.

Kurzum: Die Immobilie kann **sofort** ohne jegliche Renovierungsarbeiten voll **genutzt werden**.

Ob als **Mehrgenerationenhaus**, in dem die Familie mit Kindern im Haus in Haus wohnt, während die Eltern oder Großeltern im EG Freude an den Enkeln haben, ob eigengenutzt und zur Finanzierungsunterstützung das EG vermietet wird oder gar als **Kapitalanlage** bei Vermietung von 3 einzelnen oder OG1&2 + EG Wohnungen, **diese gepflegte Immobilie unterstütze viele Nutzungskonzepte**, nicht zuletzt auch durch die ideale Lage für jede Generation in einer gewachsenen freundlichen Nachbarschaft.



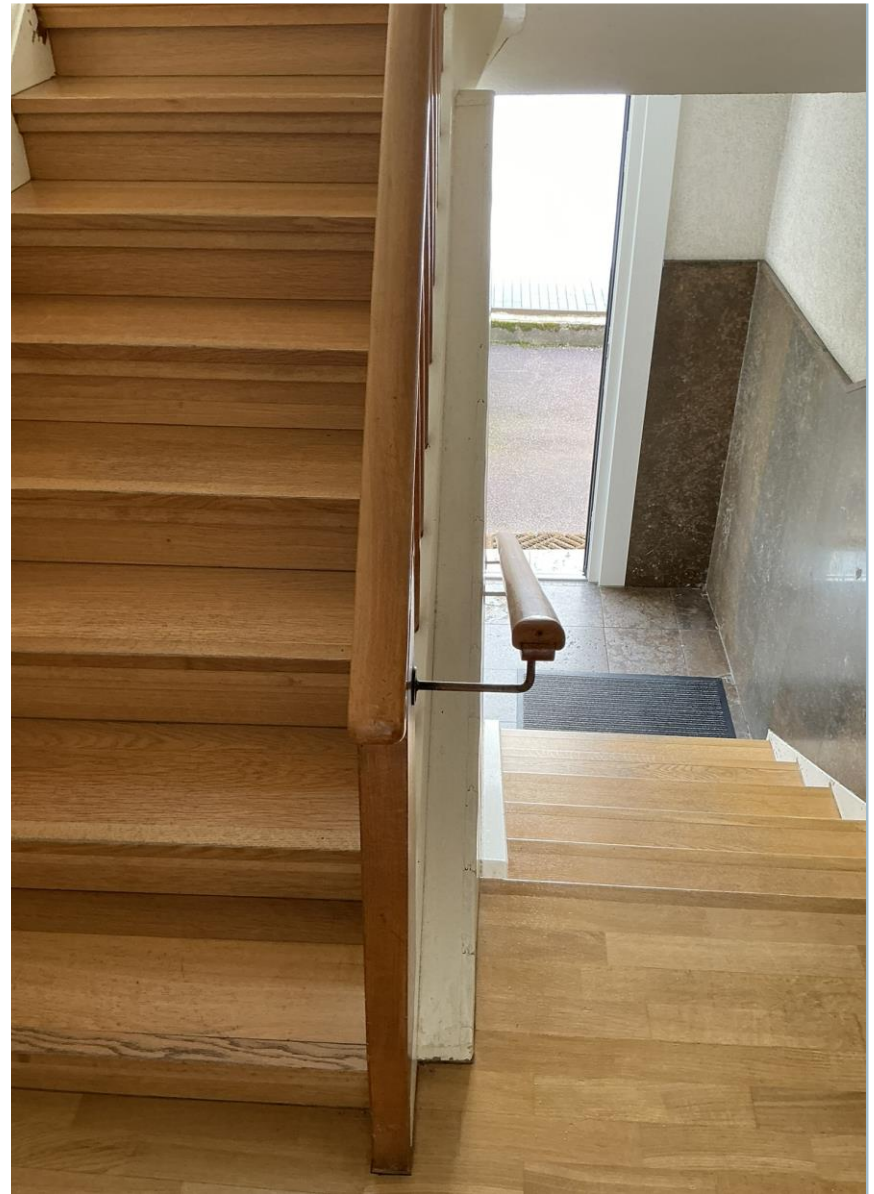
(technische) **Ausstattungsdetails**



- Gepflegter Gesamtzustand
- Massivbauweise (Fachwerk)
- Deckenhöhe 2,40
- Moderne Gasthermen (OG1&2 auf Dachboden | EG in Waschküche)
- Aktuelle Elektroinstallation
- Aktuelle Wasserleitungsinstallation
- 2 Einbauküchen (EG und OG2)
- Dach dicht und in Ordnung, jedoch nicht gedämmt.
- Dachboden nicht für Wohnzwecke ausgebaut (möglich)
- Fassade gerichtet und gestrichen (nicht gedämmt → Fachwerk)
- Sämtliche Fenster HOCO Kunststofffenster, doppelt verglast (Ausnahme Fenster Gewölbekeller)
- Voll unterkellert
 - Teilweise Gewölbekeller mit Naturboden
 - Abstellraum & Waschküche
- Stellplatz auf Grundstück (Einfahrt)
- Kleiner Garten hinter dem Haus (halbe Hausfläche), momentan vollflächig als Terrasse gestaltet (Umgestaltung gut möglich, eine kleinere Terrasse + Trampolin & Sandkasten auf Rasen sollten passen)
- Haushistorie vollständig bekannt, aktueller Eigentümer hat die vollständige Kernsanierung für die Eigennutzung durchführen lassen und selbst darin gewohnt (voll auskunftsfähig)
- Energieausweis auf Verbrauchsbasis dürfte mit der neuen Therme und Haustüre aus 2021 inzwischen besser ausfallen.













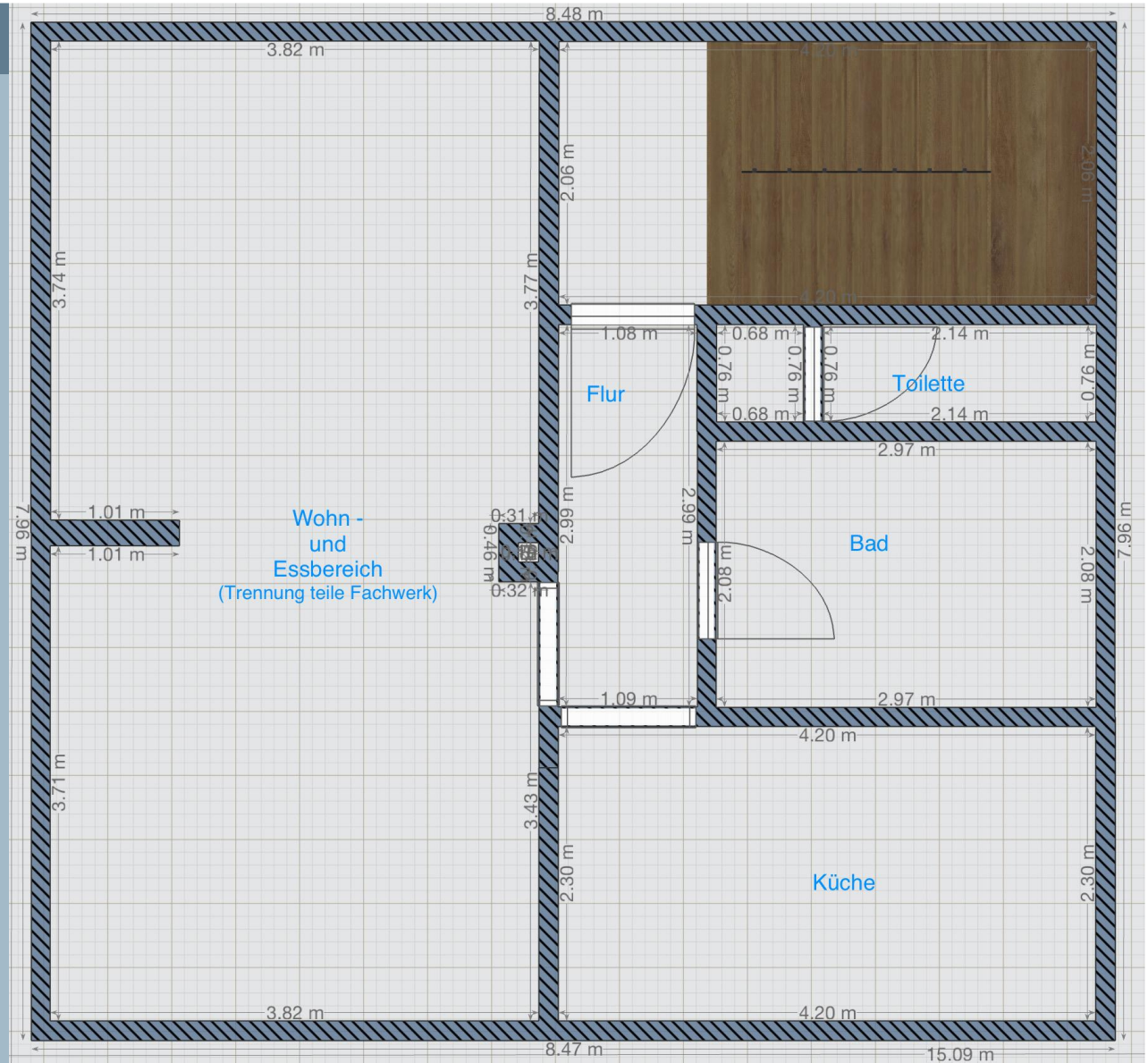
Grundrisse EG und OG1 (identisch)

- Schlafzimmer
 - In EG + OG1 „Elternschlafzimmer“
- Wohnzimmer
 - In EG als Wohnzimmer genutzt
 - im OG1 als Kinderzimmer genutzt
- Küche
 - Im EG 2021 komplett neu vom Küchenstudio mit BOSCH Einbaugeräten
 - im O1 als Kinderzimmer genutzt, Küchenanschlüsse sind unterputz noch vorhanden
- Tageslicht-Bad
 - Im EG mit großer Wanne mit Dusche
 - Im OG1 große Echtglasdusche
 - in OG2 Wanne mit Dusche
- Toilette mit Vorraum
 - In EG und OG1 gleich
- Flur
 - In EG und OG1 gleich



Grundriss OG2 (Dachgeschoss)

- Wohn und Essbereich
 - Das Schlaf- und Wohnzimmer wurden durch Herausnahme der Trennwand zu einem großen Bereich zusammengefasst, das Sichtwerk unter der Dachschräge ist ein optisch sehr schöner dezenter Raumteiler
- Küche
 - ALNO-Küche noch voll funktionsfähig, aber nicht neuwertig
- Tageslicht-Bad
 - Badewanne mit Dusche
- Toilette mit Vorraum
 - Toilette und Pissoir
- Flur



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **08.08.2026**

Registriernummer ² **BW-2016-001007935**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus	
Adresse	Ammergasse 15, 70376 Stuttgart	
Gebäudeteil	3 Familiendoppelhaushälfte	
Baujahr Gebäude ³	1935	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993-2003	
Anzahl Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _{nl})	218,4 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	



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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Frank Rehm
Energieberatung
Beethovenstraße 39
71726 Benningen

F. Rehm

09.08.2016
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis gültig bis 08.08.2026

Maßnahmen seit Erstellung:

- 2021 Haustüre erneuert
- 2021 Neue Gastherme mit Warmwasserspeicher

Energiebedarf hat sich verringert!

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

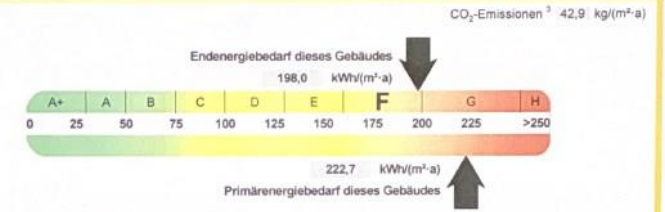
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² **BW-2016-001007935**

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 222,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 93,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁⁵

Ist-Wert 1,19 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4109-6 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)

198,0 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:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

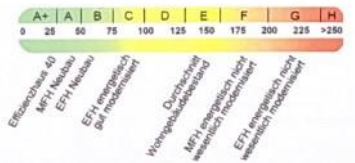
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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 H₁⁵: 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_{nl}), 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 EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁷ freiwillige Angabe

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 der Registriernummer

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴ Mehrfachangaben möglich

⁵ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Auflistung Sanierungsarbeiten Ammergasse 15

Zeitraum 2000 – 2008

Im Zeitraum 2000 – 2008 wurden alle 3 Wohnstockwerke vollständig kernsaniert und renoviert in der Reihenfolge (OG2, EG und dann OG1). Der Zweck der Sanierung war die Eigennutzung von 2 Stockwerken für die 4-Köpfige Familie und das EG für die Großmutter.

- Kernsanierung der Leitungsanlagen von EG, OG1 und OG2
 - Elektroleitungen + Verteilerkästen
 - Wasserleitungen + Wasseruhren
 - Gasleitungen, Gaszähler und Gas-Thermen (für EG und OG1/2)
- Fenster EG, OG1, OG2 und Waschküche
 - Sämtliche vorhandenen Fenster (i.d.R. Holzrahmenfenster) wurden durch doppelverglaste Kunststofffenster ersetzt
- Nassraumsanierung in EG, OG1 und OG2
 - Fliesen: In sämtlichen Bädern und Küchen wurden neue Fliesen gelegt
 - Toiletten und Bäder: In sämtlichen Stockwerken wurden neue Toiletten, Waschbecken, Badewannen eingebaut
- Böden und Wände EG, OG1 und OG2
 - Wände: In allen Räumen von EG-OG2 wurden in sämtlichen Räumen alle Wände neu verputzt und Glasfasertapeten angebracht
 - Parkett: In allen nicht gefliesten Räumen wurde Echtholz-Fertigparkett verlegt

Im Jahr 2021 wurden folgende Arbeiten durchgeführt

- Neue Therme + Warmwasserspeicher für OG1/2 auf dem Dachboden, incl. Ablaufwanne für den Fall einer Undichtigkeit
- Fassadensanierung: Die Fassade wurde saniert und gestrichen
- Haustüre + Briefkästen: Entsprechend der Energieausweisempfehlung wurde eine neue Haustüre angebracht (und die Briefkästen erneuert)
- Einbauküche EG: Eine hochwertige Einbauküche mit BOSCH Einbaugeräten wurde vom Küchenstudio eingebaut.
- Terassenneuanlage: Die Südterasse im Garten hinter dem Haus wurde komplett neu verlegt und vergrößert.

Im Jahr 2024 wurden folgende Arbeiten durchgeführt

- Abschleifen Parkettböden OG1 & OG2
- Streichen aller Wohnräume EG, OG1 & OG2