

Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohneinheiten, Hobbyraum, Keller und 2 KFZ-Außenstellplätzen

Objekt: 91 2-Familienhaus • 73760 Ostfildern / Nellingen
730.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	91 2-Familienhaus
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 229 m ²
Grundstücksgröße	ca. 242 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl sep. WC	1
Wohneinheiten (verfügbar)	2
Anzahl Stellplätze	2
Straße	Wilhelmstraße
Hausnummer	33
PLZ	73760
Ort	Ostfildern / Nellingen
Kaufpreis	730.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Objektart	Haus
Objektyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Dist. Kindergarten (km)	0,23 km
Dist. Grundschule (km)	0,1 km
Dist. Realschule (km)	1,91 km
Dist. Gymnasium (km)	0,7 km



Dist. Autobahn (km)	1,92 km
Dist. Zentrum (km)	11,38 km

Beschreibung

Entdecken Sie ein einzigartiges Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Ostfildern im idyllischen Stadtteil Nellingen! Dieses gepflegte Wohnobjekt, erbaut im Jahr 1992, beeindruckt mit seiner großzügigen Raumaufteilung und hervorragenden Ausstattung – ideal für Familien oder Investoren.

Das Haus bietet zwei separate Wohneinheiten und erstreckt sich auf drei Etagen. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine weitläufige 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 144,80 m². Diese bietet großzügige Wohn- und Schlafbereiche sowie Zugang zu einem herrlichen Balkon.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine zusätzliche 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 84,43 m², die perfekt für die Vermietung oder als eigenständige Wohneinheit geeignet ist.

Ein weiteres Highlight ist der Souterrain-Hobbyraum mit einer Fläche von 35,64 m² und einem eigenen WC, der vielseitig nutzbar ist. Das gesamte Haus hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 229 m², verteilt auf 8 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer.

Eine Terrasse lädt zum Entspannen ein und bietet zusätzlichen Lebensraum im Freien.

Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 242 m² großen Grundstück und ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Verfügbarkeit kann nach Absprache flexibel gestaltet werden, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Seien Sie Teil dieser lebendigen Gemeinde und machen Sie dieses charmante Zweifamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause oder profitieren Sie von einer attraktiven Investitionsmöglichkeit in Ostfildern-Nellingen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

Lage

Das ansprechende Zweifamilienhaus befindet sich in äußerst attraktiver Lage in Ostfildern/Nellingen, in unmittelbarer Nähe zu Stuttgart. Diese ruhige Wohngegend bietet ideale Bedingungen für Familien und Pendler und vereint Leben im Grünen mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt Stuttgarts, die in nur etwa 11 Kilometern erreichbar ist.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Infrastruktur der Umgebung. Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kindergärten sind bequem in wenigen Gehminuten

erreichbar, während Grundschulen gerade einmal 100 Meter entfernt liegen. Für ältere Schulkinder befinden sich weiterführende Schulen wie Realschulen in knapp 2 Kilometern und Gymnasien in nur 700 Metern Entfernung.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist äußerst vorteilhaft: Die Autobahn ist in nur knapp 2 Kilometern zu erreichen, was eine schnelle Verbindung in nahegelegene Städte sowie in das Umland ermöglicht.

Diese Lage vereint in idealer Weise die Vorzüge einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnumgebung mit den Annehmlichkeiten und Verbindungen einer gut erschlossenen Kleinstadt. Ostfildern/Nellingen bietet mit seinen umfangreichen Freizeit-, Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung Beschreibung

1.OG & DG

- Großzügige 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit 144,80 qm Wohnfläche
(derzeit noch vermietet bis Ende Juni 2025)

1.OG

- Parkettfußboden
- Wohnzimmer
- offene Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Elternschlafzimmer

DG

- 3 Schlafzimmer
- Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne, 2 Waschbecken, WC und Bidet

EG

- Zusätzliche Erdgeschosswohnung mit 84,43 qm Wohnfläche
(derzeit noch vermietet bis Ende Juli 2025)
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, WC, Waschbecken
- Geräumiges Wohnzimmer
- Einbauküche



- Terrasse

UG

- Souterrain Hobbyraum mit 35,64 qm
- WC
- Waschküche/Heizungsraum
- 3 Keller

- Kabel Sat TV verfügbar
- Zwei Stellplätze verfügbar
- Beheizt durch eine effiziente Gas-Zentralheizung

Impressionen



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Maisonette-Wohnung Treppe



Zimmer Maisonette-Whg. 1.OG



Wohnzimmer Maisonette-Whg.



Wohnbereich Maisonette-Whg.



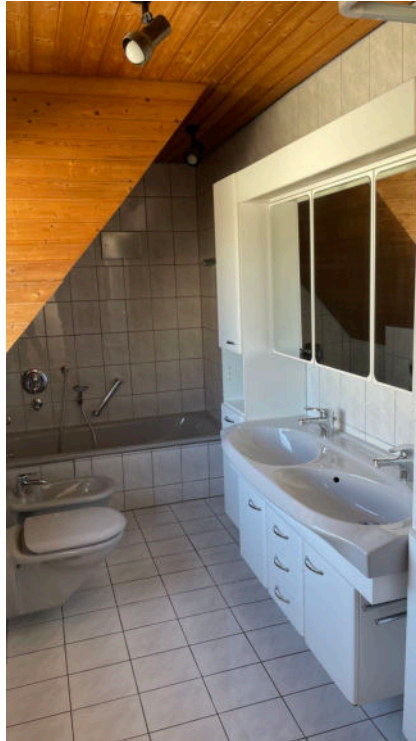
Wohnzimmer OG Maisonette



Whg. EG Küche



Flur Maisonette-Whg. 1.OG



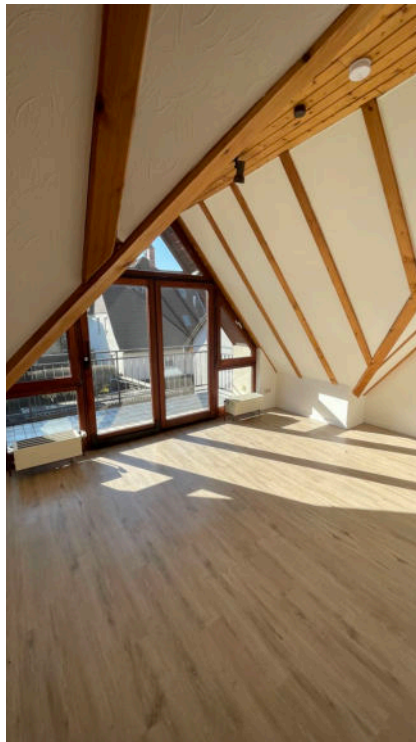
Bad Maisonette-Whg.



Bad Maisonette-Whg.



Zimmer Maisonette-Whg. DG



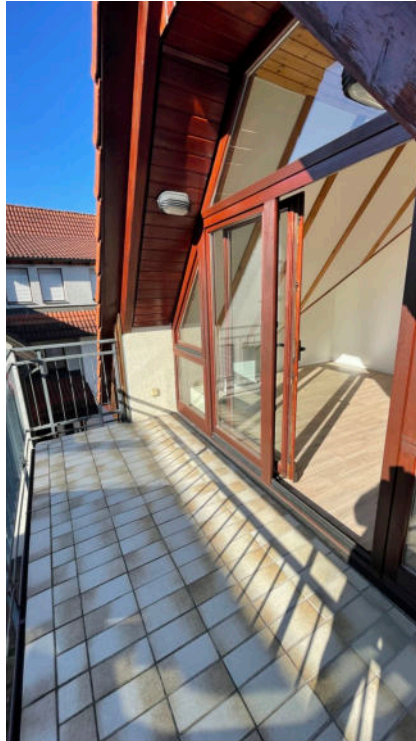
Wohnbereich Maisonette-Whg. DG



Zugang Balkon Maisonette



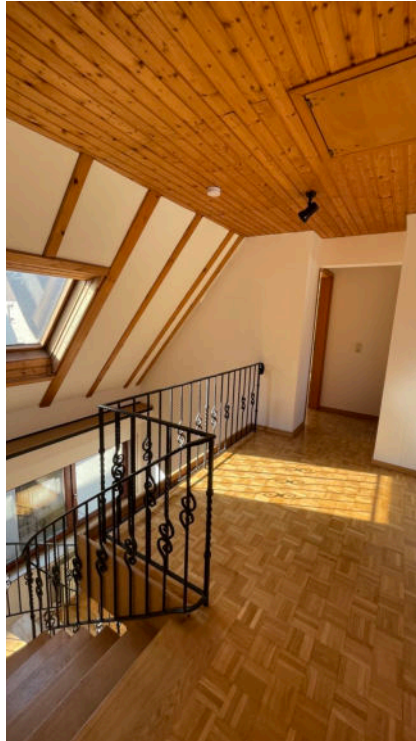
Balkontür Maisonette



Balkon Maisonette



Zimmer DG Maisonette



Flur DG Maisonette



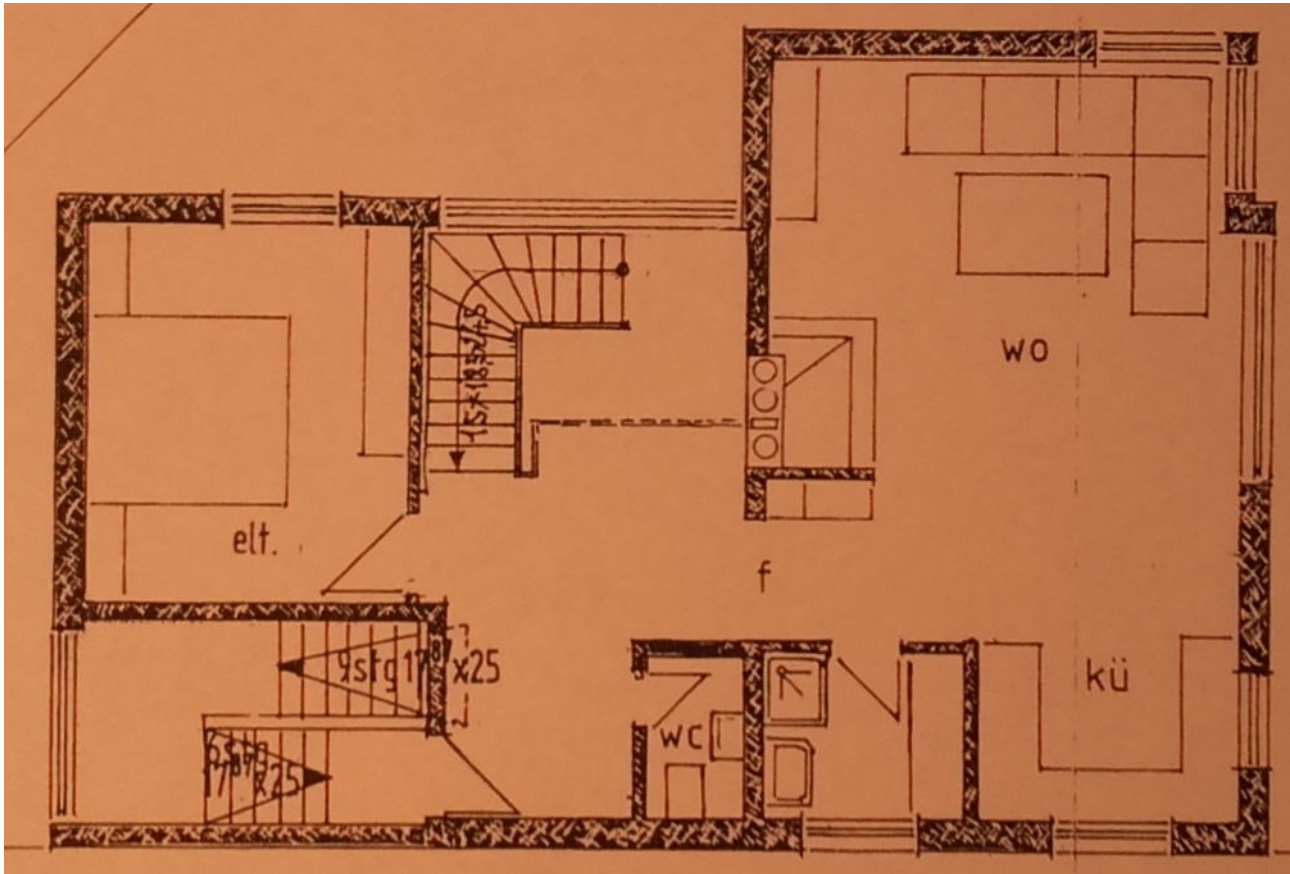
Whg. EG Flur



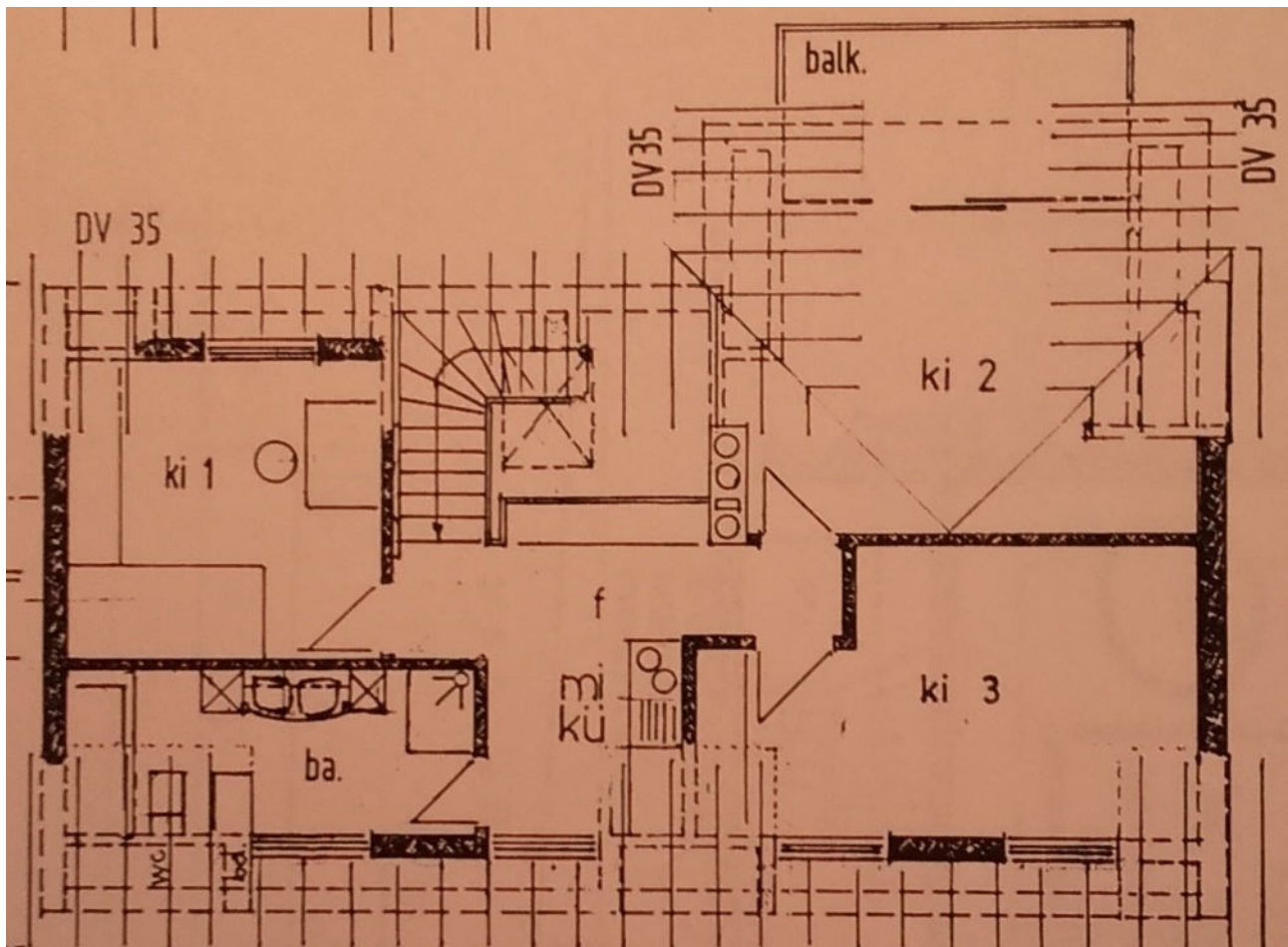
Whg. EG Wohnzimmer

STEGMEIER

IMMOBILIEN



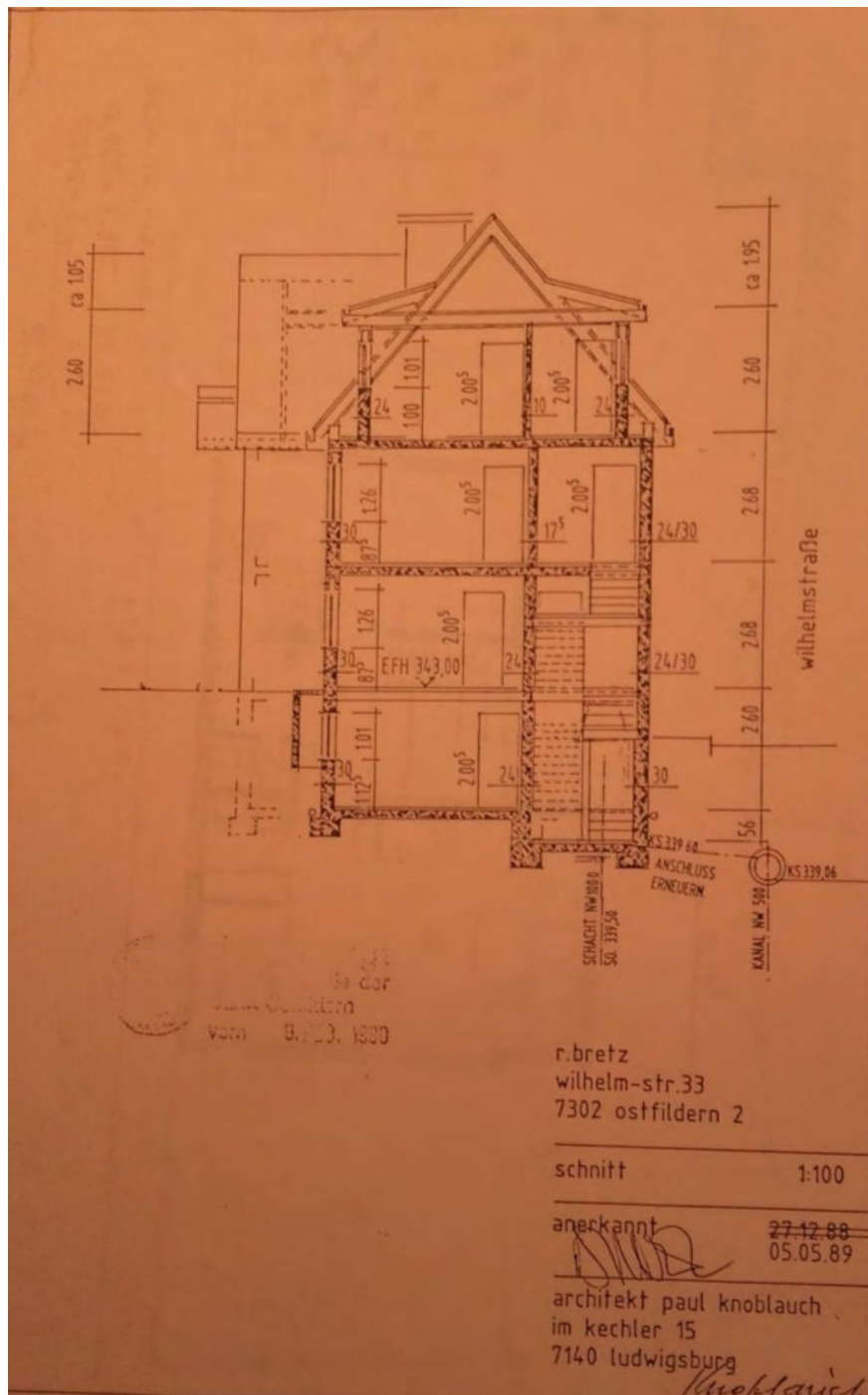
Grundriss Whg Maisonette OG



Grundriss Whg Maisonette DG

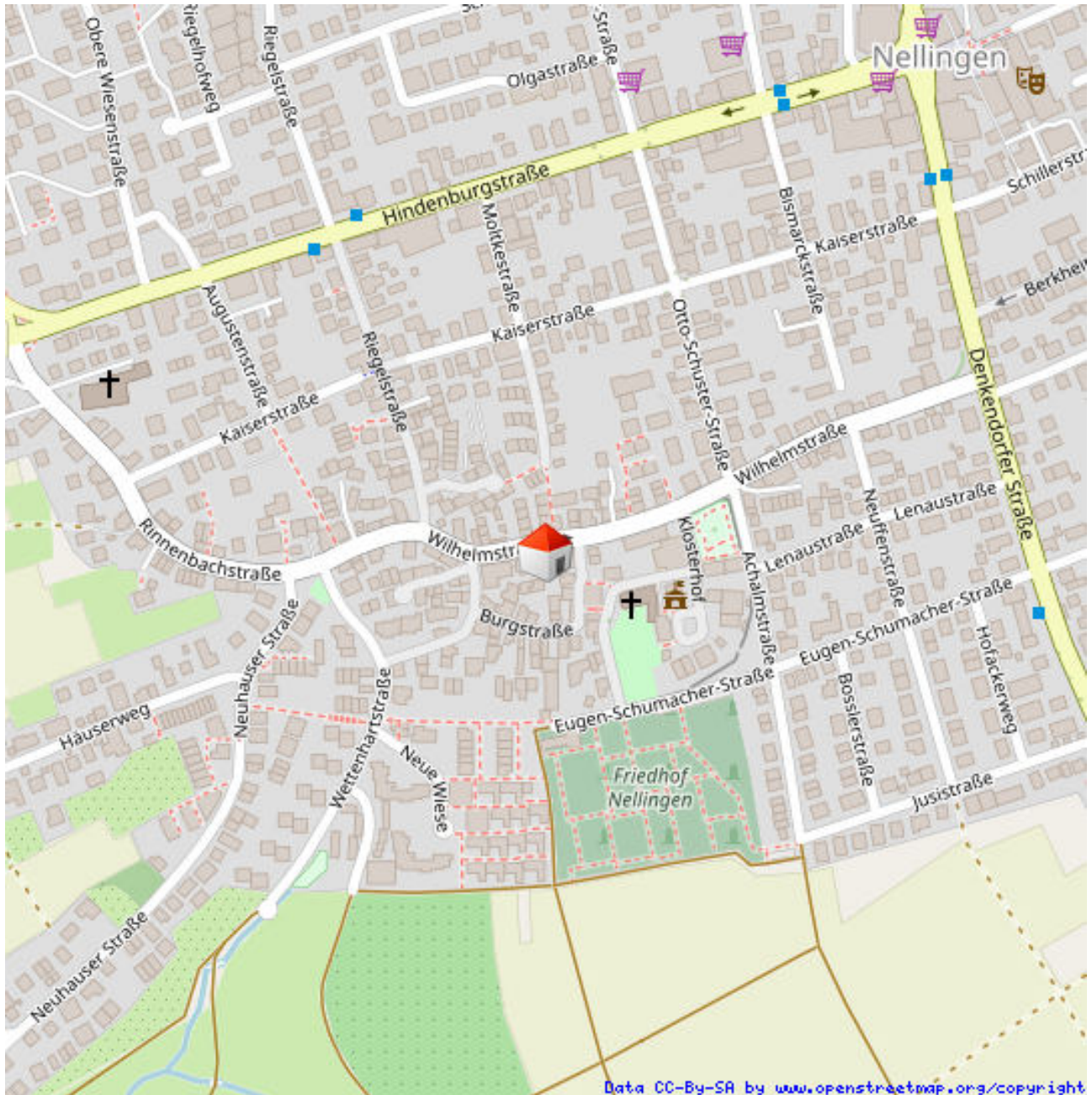
STEGMEIER

IMMOBILIEN

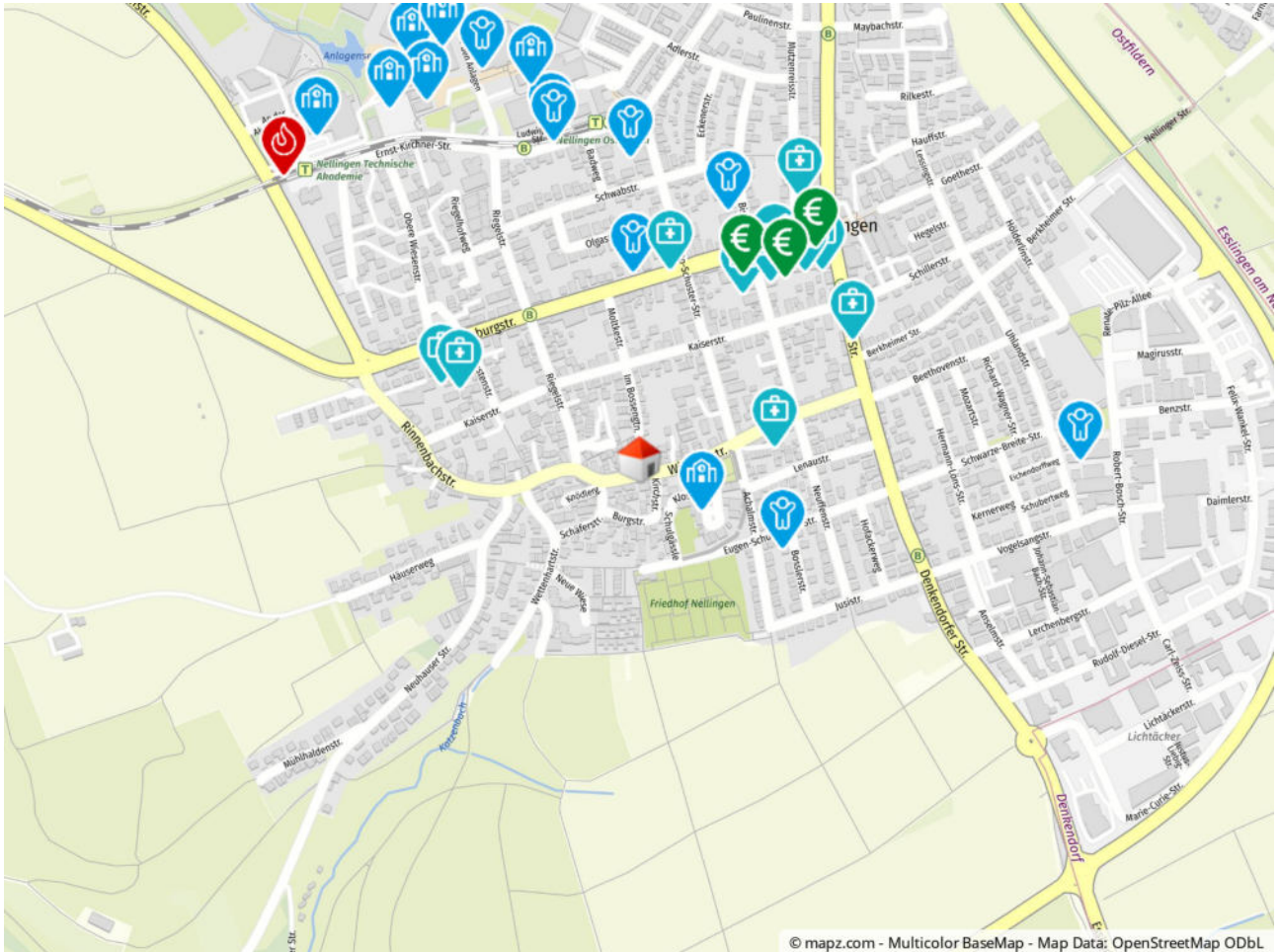


Schnitt

Lageplan



Wilhelmstr.33 Nellingen



Geolyzer Kartenausschnitt

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Gültig bis: 26.08.2031

Registriernummer: BW-2021-003771418

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Wilhelmstr. 33 73760 Ostfildern		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1992		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1991		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _G)	242	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ⁶	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ⁷	☐ Passive Kühlung ☐ Gezielte Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁸	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Anderung/Erweiterung) ☐ 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 dem GEG, 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 Energiebedarfs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigenbau ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beige (LST 830-A) beige (LST 830-B) beige (LST 830-C) beige (LST 830-D) beige (LST 830-E) beige (LST 830-F) beige (LST 830-G) beige (LST 830-H) beige (LST 830-I) beige (LST 830-J) beige (LST 830-K) beige (LST 830-L) beige (LST 830-M) beige (LST 830-N) beige (LST 830-O) beige (LST 830-P) beige (LST 830-Q) beige (LST 830-R) beige (LST 830-S) beige (LST 830-T) beige (LST 830-U) beige (LST 830-V) beige (LST 830-W) beige (LST 830-X) beige (LST 830-Y) beige (LST 830-Z) beige (LST 830-AA) beige (LST 830-AB) beige (LST 830-AC) beige (LST 830-AD) beige (LST 830-AE) beige (LST 830-AF) beige (LST 830-AG) beige (LST 830-AH) beige (LST 830-AI) beige (LST 830-AJ) beige (LST 830-AK) beige (LST 830-AL) beige (LST 830-AM) beige (LST 830-AN) beige (LST 830-AO) beige (LST 830-AP) beige (LST 830-AQ) beige (LST 830-AR) beige (LST 830-AS) beige (LST 830-AT) beige (LST 830-AU) beige (LST 830-AV) beige (LST 830-AW) beige (LST 830-AX) beige (LST 830-AY) beige (LST 830-AZ) beige (LST 830-BA) beige (LST 830-BB) beige (LST 830-BC) beige (LST 830-BD) beige (LST 830-BE) beige (LST 830-BF) beige (LST 830-BG) beige (LST 830-BH) beige (LST 830-BI) beige (LST 830-BJ) beige (LST 830-BK) beige (LST 830-BL) beige (LST 830-BM) beige (LST 830-BN) beige (LST 830-BO) beige (LST 830-BP) beige (LST 830-BQ) beige (LST 830-BR) beige (LST 830-BS) beige (LST 830-BT) beige (LST 830-BU) beige (LST 830-BV) beige (LST 830-BW) beige (LST 830-BX) beige (LST 830-BY) beige (LST 830-BZ) beige (LST 830-CA) beige (LST 830-CB) beige (LST 830-CC) beige (LST 830-CD) beige (LST 830-CE) beige (LST 830-CF) beige (LST 830-CG) beige (LST 830-CH) beige (LST 830-CI) beige (LST 830-CJ) beige (LST 830-CK) beige (LST 830-CL) beige (LST 830-CM) beige (LST 830-CN) beige (LST 830-CO) beige (LST 830-CP) beige (LST 830-CQ) beige (LST 830-CR) beige (LST 830-CS) beige (LST 830-CT) beige (LST 830-CU) beige (LST 830-CV) beige (LST 830-CW) beige (LST 830-CX) beige (LST 830-CY) beige (LST 830-CZ) beige (LST 830-DA) beige (LST 830-DB) beige (LST 830-DC) beige (LST 830-DD) beige (LST 830-DE) beige (LST 830-DF) beige (LST 830-DG) beige (LST 830-DH) beige (LST 830-DI) beige (LST 830-DJ) beige (LST 830-DK) beige (LST 830-DL) beige (LST 830-DM) beige (LST 830-DN) beige (LST 830-DO) beige (LST 830-DP) beige (LST 830-DQ) beige (LST 830-DR) beige (LST 830-DS) beige (LST 830-DT) beige (LST 830-DU) beige (LST 830-DV) beige (LST 830-DW) beige (LST 830-DX) beige (LST 830-DY) beige (LST 830-DZ) beige (LST 830-EA) beige (LST 830-EB) beige (LST 830-EC) beige (LST 830-ED) beige (LST 830-EE) beige (LST 830-EF) beige (LST 830-EG) beige (LST 830-EH) beige (LST 830-EI) beige (LST 830-EJ) beige (LST 830-EK) beige (LST 830-EL) beige (LST 830-EM) beige (LST 830-EN) beige (LST 830-EO) beige (LST 830-EP) beige (LST 830-EQ) beige (LST 830-ER) beige (LST 830-ES) beige (LST 830-ET) beige (LST 830-EU) beige (LST 830-EV) beige (LST 830-EW) beige (LST 830-EX) beige (LST 830-EY) beige (LST 830-EZ) beige (LST 830-FA) beige (LST 830-FB) beige (LST 830-FC) beige (LST 830-FD) beige (LST 830-FE) beige (LST 830-FF) beige (LST 830-FG) beige (LST 830-FH) beige (LST 830-FI) beige (LST 830-FJ) beige (LST 830-FK) beige (LST 830-FL) beige (LST 830-FM) beige (LST 830-FN) beige (LST 830-FO) beige (LST 830-FP) beige (LST 830-FQ) beige (LST 830-FR) beige (LST 830-FS) beige (LST 830-FT) beige (LST 830-FU) beige (LST 830-FV) beige (LST 830-FW) beige (LST 830-FX) beige (LST 830-FY) beige (LST 830-FZ) beige (LST 830-GA) beige (LST 830-GB) beige (LST 830-GC) beige (LST 830-GD) beige (LST 830-GE) beige (LST 830-GF) beige (LST 830-GG) beige (LST 830-GH) beige (LST 830-GI) beige (LST 830-GJ) beige (LST 830-GK) beige (LST 830-GL) beige (LST 830-GM) beige (LST 830-GN) beige (LST 830-GO) beige (LST 830-GP) beige (LST 830-GQ) beige (LST 830-GR) beige (LST 830-GS) beige (LST 830-GT) beige (LST 830-GU) beige (LST 830-GV) beige (LST 830-GW) beige (LST 830-GX) beige (LST 830-GY) beige (LST 830-GZ) beige (LST 830-HA) beige (LST 830-HB) beige (LST 830-HC) beige (LST 830-HD) beige (LST 830-HE) beige (LST 830-HF) beige (LST 830-HG) beige (LST 830-HI) beige (LST 830-HJ) beige (LST 830-HK) beige (LST 830-HL) beige (LST 830-HM) beige (LST 830-HN) beige (LST 830-HO) beige (LST 830-HP) beige (LST 830-HQ) beige (LST 830-HR) beige (LST 830-HS) beige (LST 830-HT) beige (LST 830-HU) beige (LST 830-HV) beige (LST 830-HW) beige (LST 830-HX) beige (LST 830-HY) beige (LST 830-HZ) beige (LST 830-IA) beige (LST 830-IB) beige (LST 830-IC) beige (LST 830-ID) beige (LST 830-IE) beige (LST 830-IF) beige (LST 830-IG) beige (LST 830-IH) beige (LST 830-II) beige (LST 830-IL) beige (LST 830-IM) beige (LST 830-IN) beige (LST 830-IO) beige (LST 830-IP) beige (LST 830-IQ) beige (LST 830-IR) beige (LST 830-IS) beige (LST 830-IT) beige (LST 830-IU) beige (LST 830-IV) beige (LST 830-IW) beige (LST 830-IX) beige (LST 830-IY) beige (LST 830-IZ) beige (LST 830-JA) beige (LST 830-JB) beige (LST 830-JC) beige (LST 830-JD) beige (LST 830-JE) beige (LST 830-JF) beige (LST 830-JG) beige (LST 830-JH) beige (LST 830-JI) beige (LST 830-JJ) beige (LST 830-JK) beige (LST 830-JL) beige (LST 830-JM) beige (LST 830-JN) beige (LST 830-JO) beige (LST 830-JP) beige (LST 830-JQ) beige (LST 830-JR) beige (LST 830-JS) beige (LST 830-JT) beige (LST 830-JU) beige (LST 830-JV) beige (LST 830-JW) beige (LST 830-JX) beige (LST 830-JY) beige (LST 830-JZ) beige (LST 830-KA) beige (LST 830-KB) beige (LST 830-KC) beige (LST 830-KD) beige (LST 830-KE) beige (LST 830-KF) beige (LST 830-KG) beige (LST 830-KH) beige (LST 830-KI) beige (LST 830-KJ) beige (LST 830-KK) beige (LST 830-KL) beige (LST 830-KM) beige (LST 830-KN) beige (LST 830-KO) beige (LST 830-KP) beige (LST 830-KQ) beige (LST 830-KR) beige (LST 830-KS) beige (LST 830-KT) beige (LST 830-KU) beige (LST 830-KV) beige (LST 830-KW) beige (LST 830-KX) beige (LST 830-KY) beige (LST 830-KZ) beige (LST 830-LA) beige (LST 830-LB) beige (LST 830-LC) beige (LST 830-LD) beige (LST 830-LE) beige (LST 830-LF) beige (LST 830-LG) beige (LST 830-LH) beige (LST 830-LI) beige (LST 830-LJ) beige (LST 830-LK) beige (LST 830-LM) beige (LST 830-LN) beige (LST 830-LO) beige (LST 830-LP) beige (LST 830-LQ) beige (LST 830-LR) beige (LST 830-LS) beige (LST 830-LT) beige (LST 830-LU) beige (LST 830-LV) beige (LST 830-LW) beige (LST 830-LX) beige (LST 830-LY) beige (LST 830-LZ) beige (LST 830-MA) beige (LST 830-MB) beige (LST 830-MC) beige (LST 830-MD) beige (LST 830-ME) beige (LST 830-MF) beige (LST 830-MG) beige (LST 830-MH) beige (LST 830-MI) beige (LST 830-MJ) beige (LST 830-MK) beige (LST 830-ML) beige (LST 830-MN) beige (LST 830-MO) beige (LST 830-MP) beige (LST 830-MQ) beige (LST 830-MR) beige (LST 830-MS) beige (LST 830-MT) beige (LST 830-MU) beige (LST 830-MV) beige (LST 830-MW) beige (LST 830-MX) beige (LST 830-MY) beige (LST 830-MZ) beige (LST 830-NA) beige (LST 830-NB) beige (LST 830-NC) beige (LST 830-ND) beige (LST 830-NE) beige (LST 830-NF) beige (LST 830-NG) beige (LST 830-NH) beige (LST 830-NI) beige (LST 830-NJ) beige (LST 830-NK) beige (LST 830-NL) beige (LST 830-NM) beige (LST 830-NO) beige (LST 830-NP) beige (LST 830-NQ) beige (LST 830-NR) beige (LST 830-NS) beige (LST 830-NT) beige (LST 830-NU) beige (LST 830-NV) beige (LST 830-NW) beige (LST 830-NX) beige (LST 830-NY) beige (LST 830-NZ) beige (LST 830-OA) beige (LST 830-OB) beige (LST 830-OC) beige (LST 830-OD) beige (LST 830-OE) beige (LST 830-OF) beige (LST 830-OG) beige (LST 830-OH) beige (LST 830-OI) beige (LST 830-OJ) beige (LST 830-OK) beige (LST 830-OL) beige (LST 830-OM) beige (LST 830-ON) beige (LST 830-OO) beige (LST 830-OP) beige (LST 830-OQ) beige (LST 830-OR) beige (LST 830-OS) beige (LST 830-OT) beige (LST 830-OU) beige (LST 830-OV) beige (LST 830-OW) beige (LST 830-OX) beige (LST 830-OY) beige (LST 830-OZ) beige (LST 830-PA) beige (LST 830-PB) beige (LST 830-PC) beige (LST 830-PD) beige (LST 830-PE) beige (LST 830-PF) beige (LST 830-PG) beige (LST 830-PH) beige (LST 830-PI) beige (LST 830-PJ) beige (LST 830-PK) beige (LST 830-PL) beige (LST 830-PM) beige (LST 830-PN) beige (LST 830-PO) beige (LST 830-PP) beige (LST 830-PQ) beige (LST 830-PR) beige (LST 830-PS) beige (LST 830-PT) beige (LST 830-PU) beige (LST 830-PV) beige (LST 830-PW) beige (LST 830-PX) beige (LST 830-PY) beige (LST 830-PZ) beige (LST 830-QA) beige (LST 830-QB) beige (LST 830-QC) beige (LST 830-QD) beige (LST 830-QE) beige (LST 830-QF) beige (LST 830-QG) beige (LST 830-QH) beige (LST 830-QI) beige (LST 830-QJ) beige (LST 830-QK) beige (LST 830-QL) beige (LST 830-QM) beige (LST 830-QN) beige (LST 830-QO) beige (LST 830-QP) beige (LST 830-QQ) beige (LST 830-QR) beige (LST 830-QS) beige (LST 830-QT) beige (LST 830-QU) beige (LST 830-QV) beige (LST 830-QW) beige (LST 830-QX) beige (LST 830-QY) beige (LST 830-QZ) beige (LST 830-RA) beige (LST 830-RB) beige (LST 830-RC) beige (LST 830-RD) beige (LST 830-RE) beige (LST 830-RF) beige (LST 830-RG) beige (LST 830-RH) beige (LST 830-RI) beige (LST 830-RJ) beige (LST 830-RK) beige (LST 830-RL) beige (LST 830-RM) beige (LST 830-RN) beige (LST 830-RO) beige (LST 830-RP) beige (LST 830-RQ) beige (LST 830-RR) beige (LST 830-RS) beige (LST 830-RT) beige (LST 830-RU) beige (LST 830-RV) beige (LST 830-RW) beige (LST 830-RX) beige (LST 830-RY) beige (LST 830-RZ) beige (LST 830-SA) beige (LST 830-SB) beige (LST 830-SC) beige (LST 830-SD) beige (LST 830-SE) beige (LST 830-SF) beige (LST 830-SG) beige (LST 830-SH) beige (LST 830-SI) beige (LST 830-SJ) beige (LST 830-SK) beige (LST 830-SL) beige (LST 830-SM) beige (LST 830-SN) beige (LST 830-SO) beige (LST 830-SP) beige (LST 830-SQ) beige (LST 830-SR) beige (LST 830-SS) beige (LST 830-ST) beige (LST 830-SU) beige (LST 830-SV) beige (LST 830-SW) beige (LST 830-SX) beige (LST 830-SY) beige (LST 830-SZ) beige (LST 830-TA) beige (LST 830-TB) beige (LST 830-TC) beige (LST 830-TD) beige (LST 830-TE) beige (LST 830-TF) beige (LST 830-TG) beige (LST 830-TH) beige (LST 830-TI) beige (LST 830-TJ) beige (LST 830-TK) beige (LST 830-TL) beige (LST 830-TM) beige (LST 830-TN) beige (LST 830-TO) beige (LST 830-TP) beige (LST 830-TQ) beige (LST 830-TR) beige (LST 830-TS) beige (LST 830-TT) beige (LST 830-TU) beige (LST 830-TV) beige (LST 830-TW) beige (LST 830-TX) beige (LST 830-TY) beige (LST 830-TZ) beige (LST 830-UA) beige (LST 830-UB) beige (LST 830-UC) beige (LST 830-UD) beige (LST 830-UE) beige (LST 830-UF) beige (LST 830-UG) beige (LST 830-UH) beige (LST 830-UI) beige (LST 830-UJ) beige (LST 830-UK) beige (LST 830-UL) beige (LST 830-UM) beige (LST 830-UN) beige (LST 830-UO) beige (LST 830-UP) beige (LST 830-UQ) beige (LST 830-UR) beige (LST 830-US) beige (LST 830-UT) beige (LST 830-UY) beige (LST 830-UZ) beige (LST 830-VA) beige (LST 830-VB) beige (LST 830-VC) beige (LST 830-VD) beige (LST 830-VE) beige (LST 830-VF) beige (LST 830-VG) beige (LST 830-VH) beige (LST 830-VI) beige (LST 830-VJ) beige (LST 830-VK) beige (LST 830-VL) beige (LST 830-VM) beige (LST 830-VN) beige (LST 830-VO) beige (LST 830-VP) beige (LST 830-VQ) beige (LST 830-VR) beige (LST 830-VS) beige (LST 830-VT) beige (LST 830-VU) beige (LST 830-VV) beige (LST 830-VW) beige (LST 830-VX) beige (LST 830-VY) beige (LST 830-VZ) beige (LST 830-WA) beige (LST 830-WB) beige (LST 830-WC) beige (LST 830-WD) beige (LST 830-WE) beige (LST 830-WF) beige (LST 830-WG) beige (LST 830-WH) beige (LST 830-WI) beige (LST 830-WJ) beige (LST 830-WK) beige (LST 830-WL) beige (LST 830-WM) beige (LST 830-WN) beige (LST 830-WO) beige (LST 830-WP) beige (LST 830-WQ) beige (LST 830-WR) beige (LST 830-WS) beige (LST 830-WT) beige (LST 830-WU) beige (LST 830-WV) beige (LST 830-WX) beige (LST 830-WY) beige (LST 830-WZ) beige (LST 830-XA) beige (LST 830-XB) beige (LST 830-XC) beige (LST 830-XD) beige (LST 830-XE) beige (LST 830-XF) beige (LST 830-XG) beige (LST 830-XH) beige (LST 830-XI) beige (LST 830-XJ) beige (LST 830-XK) beige (LST 830-XL) beige (LST 830-XM) beige (LST 830-XN) beige (LST 830-XO) beige (LST 830-XP) beige (LST 830-XQ) beige (LST 830-XR) beige (LST 830-XS) beige (LST 830-XT) beige (LST 830-XU) beige (LST 830-XV) beige (LST 830-XW) beige (LST 830-XX) beige (LST 830-XY) beige (LST 830-XZ) beige (LST 830-YA) beige (LST 830-YB) beige (LST 830-YC) beige (LST 830-YD) beige (LST 830-YE) beige (LST 830-YF) beige (LST 830-YG) beige (LST 830-YH) beige (LST 830-YI) beige (LST 830-YJ) beige (LST 830-YK) beige (LST 830-YL) beige (LST 830-YM) beige (LST 830-YN) beige (LST 830-YO) beige (LST 830-YP) beige (LST 830-YQ) beige (LST 830-YR) beige (LST 830-YS) beige (LST 830-YT) beige (LST 830-YU) beige (LST 830-YV) beige (LST 830-YW) beige (LST 830-YY) beige (LST 830-YZ) beige (LST 830-ZA) beige (LST 830-ZB) beige (LST 830-ZC) beige (LST 830-ZD) beige (LST 830-ZE) beige (LST 830-ZF) beige (LST 830-ZG) beige (LST 830-ZH) beige (LST 830-ZI) beige (LST 830-ZJ) beige (LST 830-ZK) beige (LST 830-ZL) beige (LST 830-ZM) beige (LST 830-ZN) beige (LST 830-ZO) beige (LST 830-ZP) beige (LST 830-ZQ) beige (LST 830-ZR) beige (LST 830-ZS) beige (LST 830-ZT) beige (LST 830-ZU) beige (LST 830-ZV) beige (LST 830-ZW) beige (LST 830-ZX) beige (LST 830-ZY) beige (LST 830-ZZ)

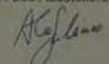
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
 Ala Sukaiman
 McMakler GmbH Berlin
 Am Postbahnhof 17
 10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 26.08.2021

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Basisjahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2009

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2021-003771416 **2**

Energiebedarf

Treilhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}³

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 80 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Summe:		

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt:

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

100 125 150 175 200 225 >250

Effizientestes EFH (Einfamilienhaus)
Effizientestes MFH (Mehrfamilienhaus)
Effizientestes 2-FH (Zweifamilienhaus)
Durchschnittliches EFH
Durchschnittliches MFH
Durchschnittliches 2-FH
Mittlerer energetisch nicht modernisiert
EFH energetisch nicht modernisiert
MFH energetisch nicht modernisiert
2-FH energetisch nicht modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

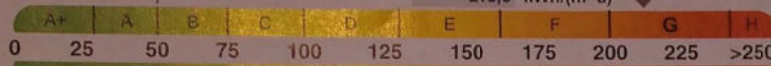
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2021-003771418

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 51,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
213,8 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
235,1 kWh/(m²·a)

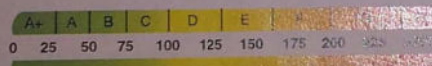
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 213,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,1	46.967	4.960	42.007	1,16
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,1	46.731	4.737	41.994	1,09
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,1	46.385	10.660	35.725	1,14

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
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 Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier 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 Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Holz, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine für Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten 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 Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Umweltklimasimulationen - Seite 2 und 3

Zusätzlich zum Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbleibt zu Gebäudesimulationen des Gebäudes werden als äquivalente Nutzwärmeleistungen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 09.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers
Registriernummer: BW-2021-003771418
4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind: ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Einbau von Wärmeschutzverglasung	☒	☐		
2	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände	☒	☐		
3	Beleuchtung	Beleuchtung durch LEDs oder Energiesparlampen einsetzen	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: <http://www.tbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Kuhl
Stegmeier Immobilien
Humboldtstraße 30/32
70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon: +4915122632768

Mobil: +4915122632768

E-Mail: ak@stegmeier-immobilien.de

Web: <https://www.stegmeier-immobilien.de>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.