

Exposé

Wohnung in Böblingen

von Privat - frei ab 04/2025: Neuwertig, sehr hell mit Penthouseflair und Aussicht, Balkon, EBK



Objekt-Nr. **OM-326766**

Wohnung

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
H. Ochs

Karl-Jatho-Weg 1
71034 Böblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	331 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive, neuwertige Wohnung mit Penthouseflair und toller Aussicht über Böblingen zeichnet sich durch eine luxuriöse Innenausstattung aus. Die Wohnung besticht durch den sehr großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener und hochwertiger Einbauküche. Die gesamte Wohnung ist mit einem optisch sehr ansprechenden dunklen Eichenparkett und Fußbodenheizung bzw. hochwertigen Fliesen in Badezimmer und WC ausgestattet. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie.

Durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem vom Stellplatz in der Tiefgarage bis ins vierte Stockwerk. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Zur Wohnung gehört auch ein um die Wohnung umlaufender Balkon, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Ihnen stehen außerdem ein Abstellraum innerhalb der Wohnung, ein abschließbares Kellerabteil, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie ein Platz für Waschmaschine und Trockner im Waschraum zur Verfügung.

In dem Hausgeld sind bereits die Kosten für Heizung, Warmwasser, Versicherungen, den Hausmeisterservice für das Gebäude, sowie die Instandhaltungsrücklagen enthalten.

Der Kaufpreis beinhaltet die Einbauküche.

Die Wohnung ist ab 01.04.2025 bezugsfrei und nicht mehr vermietet.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die im Grundriss eingezeichnete Dusche ist entgegen dem Grundriss zum Badezimmer 1 zugehörig, die Wand verläuft zwischen WC und Dusche

Lage

Durch die sehr zentrale Lage auf dem Flugfeld in Böblingen sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Kindertagesstätten, Schulen und Ärzte zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof Böblingen liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe und so ist die Landeshauptstadt Stuttgart in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Autobahn 81 ist ebenfalls direkt erreichbar und bietet eine gute Verkehrsanbindung an den Bodensee oder den Schwarzwald.

Des Weiteren befinden sich viele große Arbeitgeber (z.B. die Daimler AG) in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	65,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Ausblick

Exposé - Galerie



Ausblick



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



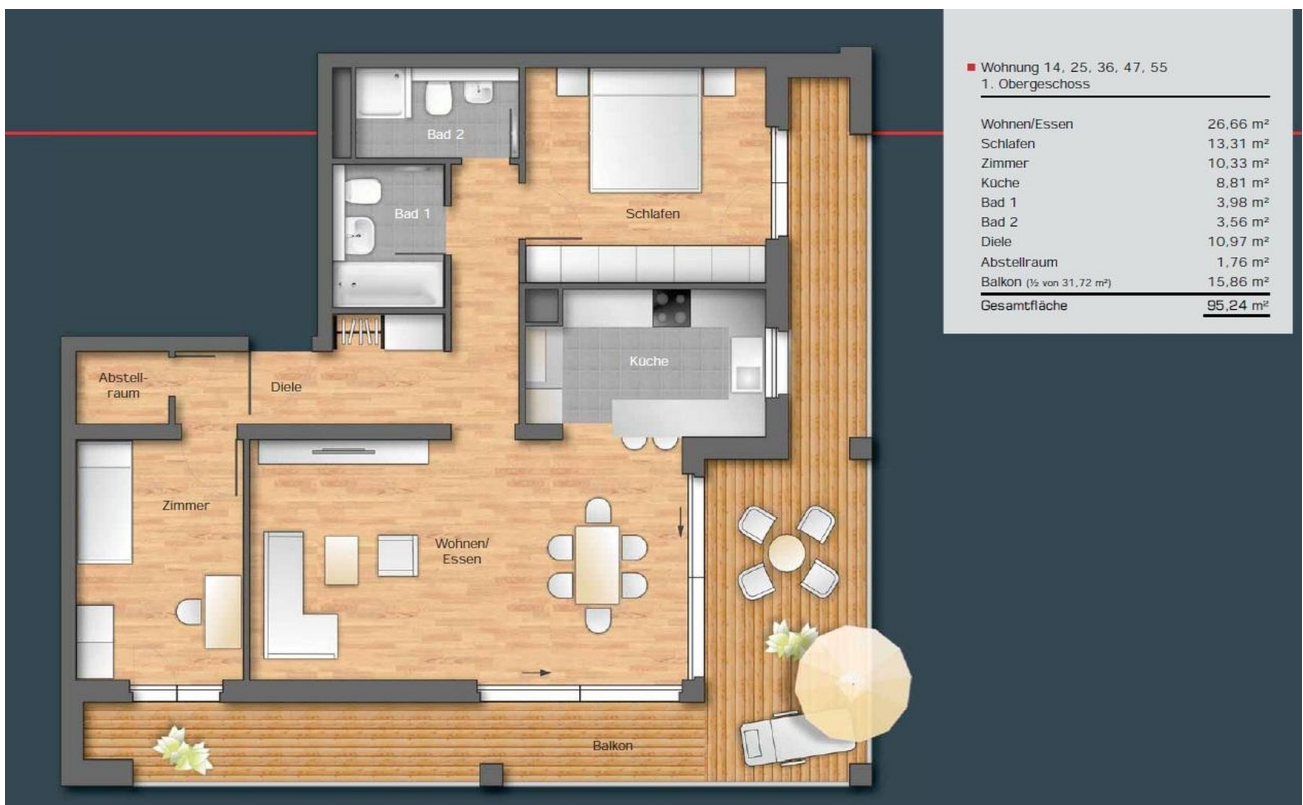
Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

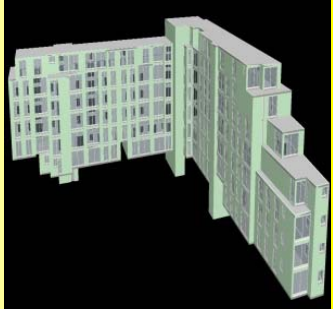
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) (29. April 2009)

Gültig bis : 18.05.2025

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	71034 Böblingen	
	Konrad-Zuse-Straße/Karl-Jatho-Weg	
Gebäudeteil	Wohnungen 1-62	
Baujahr Gebäude	2015	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2015	
Anzahl Wohnungen	62	
Gebäudenutzfläche (A _N)	7.521,90 m ²	
Erneuerbare Energien	Nah- und Fernwärme	
Lüftung		
Anlass der Ausstellung des Energiepasses	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

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 energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (siehe **Erläuterungen**)

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf den **Folgeseiten** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energiepass sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

Hinweis zur Verwendung des Energiepasses

Der Energiepass dient lediglich der Information. Die Angaben im Energiepass beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energiepass ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Erik Fischer
Kurz und Fischer GmbH
Brückenstraße 9
71364 Winnenden

Unterschrift des Ausstellers

18.05.2015
Datum



Unterschrift

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

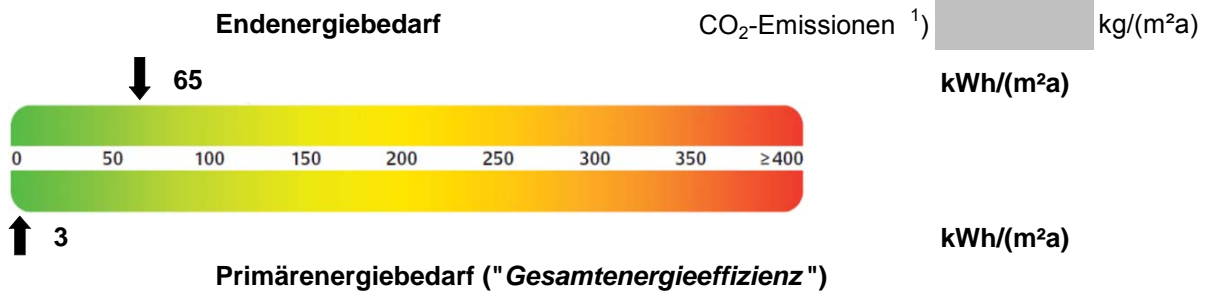
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) (29. April 2009)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert $3 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ Anforderungswert $59 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_{T}

Ist-Wert $0,43 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ Anforderungswert EnEV 2009 - Anl 1 Tab. 2 $0,50 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
 Anforderungswert EnEV 2009 - Anl 1 Tab. 1 $0,51 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Für Energiebedarfsberechnungen

verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V-4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV
- Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²a) für			Gesamt in kWh/(m²a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Nah-/Fernwärme aus HW erneuerbarer	41,8	21,7	1,0	64,5
			0,0	0,0
			0,0	0,0

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten

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

Die Anforderungswerte der EnEV sind um $\text{ } \%$ verschärft

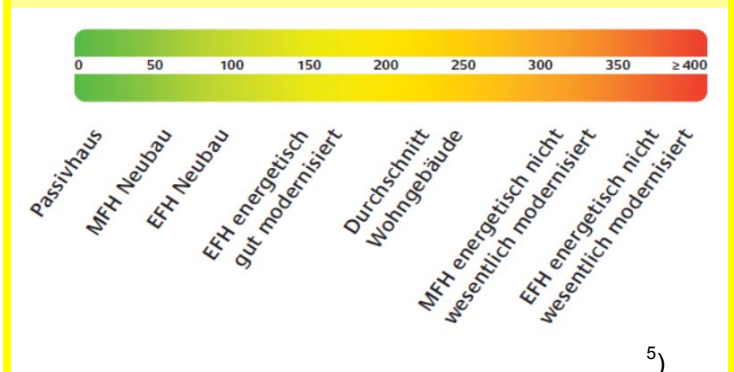
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: $\text{ } \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Transmissionswärmeverlust H'_{T}

Verschärfter Anforderungswert: $\text{ } \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vergleichswerte Energiebedarf



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 ²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV ³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz

⁴⁾ Ggf. einschließlich Kühlung ⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) (29. April 2009)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

 kWh/(m²a)



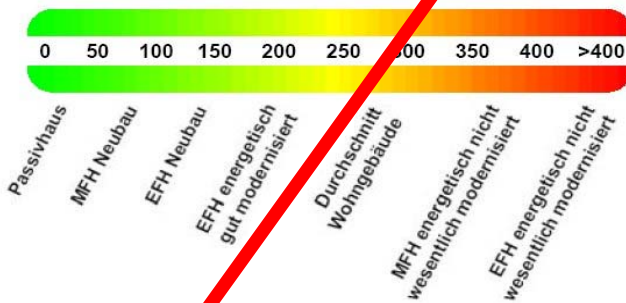
Energieverbrauch für Warmwasser : enthalten nicht enthalten

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 enthalten

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/m².a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

Vergleichswerte Energiebedarf



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 (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) (29. April 2009)

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 Wärmegevinne 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.

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.

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.

Energieverbrauchskennwerte - 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 sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

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“).