DOHOIM

BEDEUTET MEHR ALS EINFACH NUR ZUHAUSE!

CLASS HAUSBAU+ IMMOBILIEN

71364 Winnenden, Ringstraße 57

Endlich Ihr eigenes Ding machen? Dann eröffnen Sie im Holzmarkt-Carré Ihren neuen Laden!

- EINZELBESICHTIGUNG
- PERSÖNLICHE BERATUNG
- HOCHWERTIGES WOHNEN
- ZUVERLÄSSIG & ERFAHREN
- SEIT 1997

CLASS HAUSBAU + IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
RINGSTRASSE 59 | 71364 WINNENDEN TELEFON 07195 / 10 88 0 | WWW.CLASSHAUSBAU.DE

DOHOIM – BEDEUTET MEHR ALS EINFACH NUR ZUHAUSE!

SERVICE

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent,

das Team der CLASS Hausbau + Immobilien GmbH & Co. KG freut sich über Ihr Interesse an unseren Dienstleistungen.

Unser Service umfasst alle wichtigen Bausteine
„rund um die Immobilie“:

- **kompetente Kaufberatung**
- **professionelle Marktanalyse mit Werteinschätzung Ihres aktuellen Objektes**
- **gesamte Verkaufsabwicklung Ihrer bisherigen Immobilie**
- **Inanspruchnahme unserer aktuellen Kundendatei mit vorgemerkten Interessenten**
- **schlüsselfertige Erstellung von Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern**
- **Kontaktvermittlung zur Finanzierungsberatung**
- **Komplett-Service für Vermietung**

Alle diese Leistungen können Sie nach Wahl in Anspruch nehmen.

Unsere Mitarbeiter verfügen über langjährige Erfahrungen durch ihre Tätigkeiten bei Banken, Immobilienfirmen und in der Industrie im Großraum Stuttgart.

Ihr CLASS Hausbau Team

OBJEKT

71364 Winnenden,
Ringstraße 57

HOLZMARKT CARRÉ
EINKAUFENARBEITENWOHNEN

Endlich Ihr eigenes Ding machen?
Dann eröffnen Sie im Holzmarkt-Carré Ihren neuen Laden!

Ihre Ansprechpartner für dieses Objekt:

Geschäftsführer
Rainer Class
07195 1088-18
rainer.class@classhausbau.de

Immobilienfachwirtin
ppa. Catharina Class
07195 1088-24
catharina.class@classhausbau.de

STANDORT

Ihr neuer Hotspot des neu entstandenen Wohn- und Geschäftshauses befindet sich direkt in der Innenstadt von Winnenden, am Beginn der Fußgängerzone. Der S-Bahn-Anschluss ist in ca. 6 Minuten zu Fuß erreichbar, Bushaltestellen sind in unmittelbarer Entfernung vorhanden.

Winnenden ist eine moderne Stadt mit einer sehr guten Infrastruktur und einem hohen Wohn- und Freizeitwert. Am Ort befinden sich zahlreiche kulturelle Angebote, ein reges Vereinsleben und vielfältige Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen wie z. B. das ganzjährig betriebene Erlebnisbad „Wunnebad“ mit Sauna und dem neugebauten Sportpark mit verschiedensten Gesundheitsangeboten. Im Herzen der Stadt befindet sich die Fußgängerzone mit ihren abwechslungsreichen Einkaufsmöglichkeiten, dem Wochenmarkt, dem Kunsttreff am Marktbrunnen und vielem mehr. Lassen Sie sich von Theater, Konzerten und Lesungen in der Hermann-Schwab-Halle am Winnender Stadtgarten inspirieren. Gebührenfreie Parkplätze in den zentralen Parkhäusern runden das Angebot in Winnenden ab. Alle Schularten, einschließlich Musik- und Kunstschule sowie Volkshochschule sind problemlos zu erreichen.

Die Naherholungsgebiete „Korber Kopf“ und „Buocher Höhe“ mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie den umliegenden Weinbergen bieten jedem die Gelegenheit, Erholung und Entspannung zu finden.

Die außerordentlich gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B14/B29 spricht für den Standort Winnenden. In der Innenstadt Stuttgart sind Sie in ca. 20 Autominuten.

DATENCHECK

Gesamtfläche

- Ca. 210 m²
- Flexible, individuelle Gestaltung

Raumaufteilung

- Großzügige Verkaufsfläche
- Damen-/ Herren-Toilette

Baujahr

Neubau - 2021

Stellplatz/Garage

Öffentliche Parkplätze direkt am Objekt sind vorhanden.
Ein Stellplatz in der Tiefgarage gehört zur Ladenfläche.

Energieangaben

BA, 78 kWh, Fernwärme, BJ. 2021

Provision

Das Objekt wird provisionsfrei vermietet.

Kaution

3 Monatskaltmieten

DATENCHECK

Mietpreis (netto) (ohne Umsatzsteuer)

2.940,00 €
+ 70,00 € (1x) TG-Stellplatz
+ 25,00 € (1x) Bike-Lift
3.035,00 € Gesamt netto

Mietpreis (brutto) (inkl. MwSt.)

3.498,60 €
+ 83,30 € (1x) TG-Stellplatz
+ 29,75 € (1x) Bike-Lift
3.611,65 € Gesamt brutto

- **Die Nebenkosten sind bei den Mietpreisen nicht berücksichtigt.**

RUNDGANG

Im Untergeschoss des modernen Wohn- und Geschäftshauses befindet sich die Tiefgarage und einige Nebenräume wie der Technikraum, ein Müllraum sowie Abstell- und Lagerräume.

Neben Ihrem Ladengeschäft sind weitere Ladenflächen im Erdgeschoss des Holzmarkt-Carré´s für den Einzelhandel (z.B. hochwertige Herrenbekleidung, Tagescafé etc.).

Im Obergeschoss sind zwei Büro‘s und drei Arztpraxen untergebracht.

Daher bietet die Nutzung als Apotheke die ideale Ergänzung.

Urbanes Wohnen bietet das Holzmarkt-Carré ab dem zweiten Obergeschoss.

Ihre neue 210 m² große Gewerbefläche besticht durch eine einladende Schaufensterfront, welche Ihrem Laden Präsentationsfläche und eine lichtdurchflutete Atmosphäre ermöglicht. Sie können Ihren Laden individuell gestalten. Neben der Verkaufsfläche stehen Ihnen eine Damen- und eine Herren-Toilette (auch für Kunden) zur Verfügung.

Das Holzmarkt-Carré gehört zum neuen Mittelpunkt von Winnenden. Hier können Sie „Wohnen, Einkaufen, Arbeiten“ – alles an einem Ort.

Nutzen Sie Ihre Chance – eröffnen Sie hier Ihren neuen Laden!

AUSTATTUNGSDETAILS

Das neu erstellte Wohn- und Geschäftshaus wird modern und energiesparend ausgestattet. Die attraktive Fassade und die gesamte Gestaltung des Objektes bilden den neuen Blickfang des Holzmarktes und den Eingang zur Fußgängerzone Winnendens.

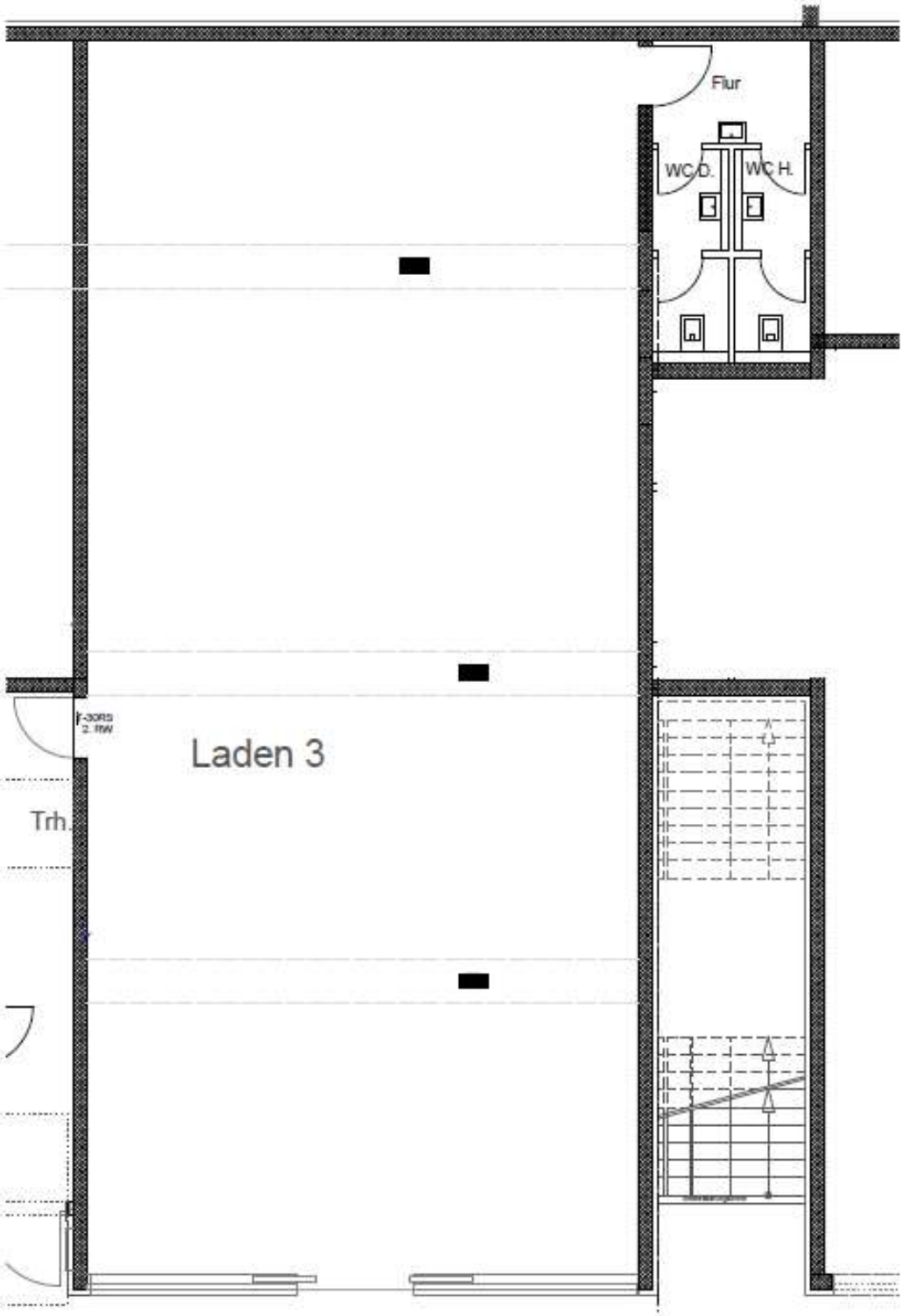
Ihre neue Ladenfläche bietet Ihnen zeitgemäße Ausstattungsdetails, wie zum Beispiel:

- Hochwertige, weiße Innentüren
- Lüftungsanlage für die Ladenfläche, Klima vorbereitet
- Eine Elektrozuleitung an die Sie Ihre Elektroverteilung und Beleuchtung anschließen können
- Die Toiletten sind fertig gefliest und mit modernen Sanitärgegenständen ausgestattet
- Estrichfußboden, den Belag dürfen Sie ganz nach Ihren Wünschen einbringen
- Abgehängte Decken für das richtige Ambiente.

Gerne berücksichtigen wir auch Ihre Änderungswünsche und überlassen Ihnen den individuellen Charme des Ladeneinbaus.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser zentralen Lage und von der lukrativen Unternehmenschance.

GRUNDRISS



-unverbindliche Darstellung-

CLASS HAUSBAU + IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
RINGSTRASSE 59 | 71364 WINNENDEN
TELEFON 07195 / 10 88 0 | WWW.CLASSHAUSBAU.DE

DOHOIM – BEDEUTET MEHR ALS EINFACH NUR ZUHAUSE!

FLÄCHENAUFSTELLUNG

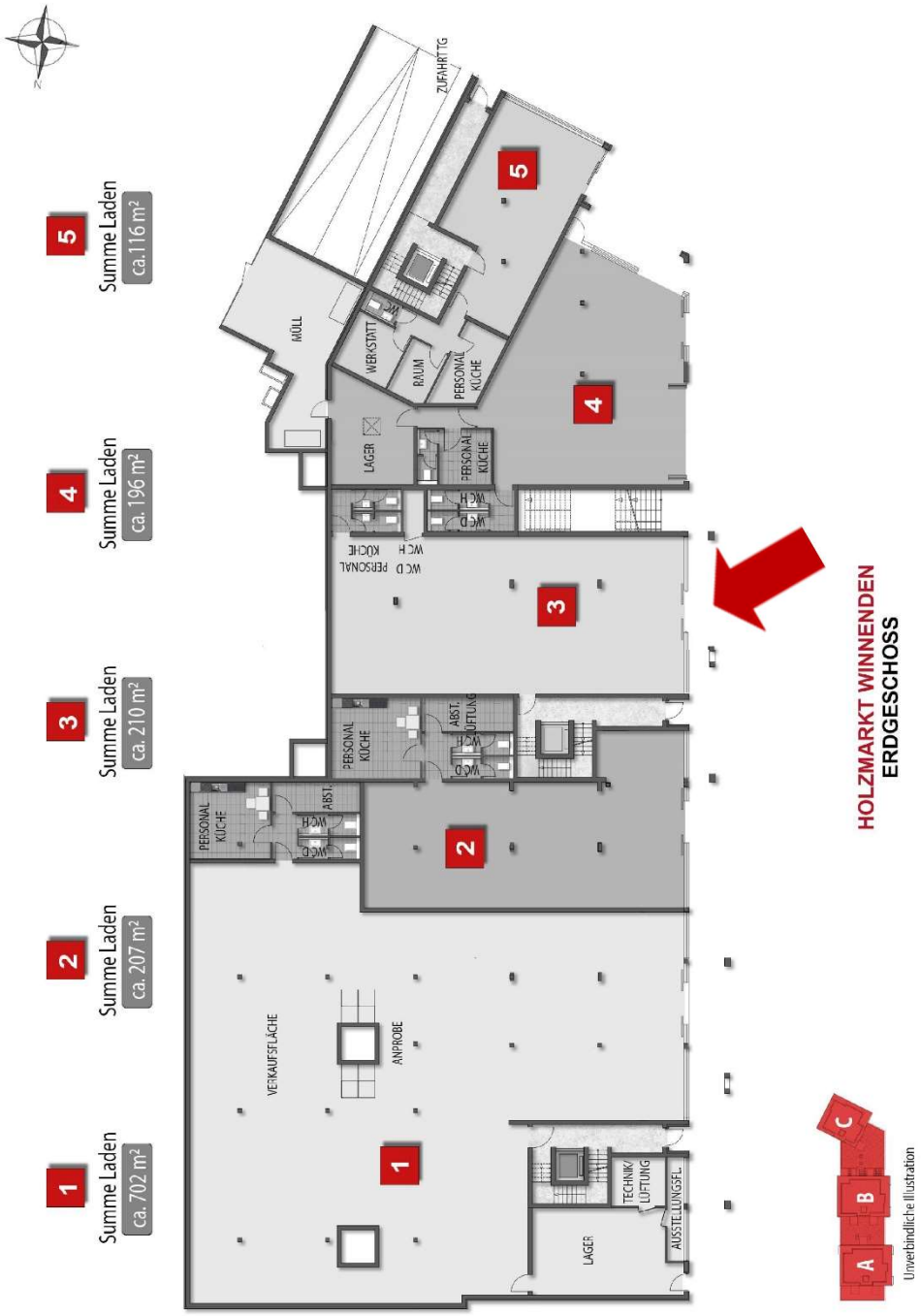
Verkaufsfläche	197,25 m²
Flur	4,64 m²
WC D Vorraum	2,05 m²
WC D	2,07 m²
WC H Vorraum	2,05 m²
WC H	2,07 m²
Verkaufsfläche	195,25 m²
Nebenflächen	12,88 m²
Laden Gesamtfläche	**210,13 m²**

-unverbindliche Aufstellung-
Eine Haftung unsererseits für die Richtigkeit ist ausgeschlossen

IMPRESSIONEN

IMPRESSIONEN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



CLASS HAUSBAU + IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
RINGSTRASSE 59 | 71364 WINNENDEN
TELEFON 07195 / 10 88 0 | WWW.CLASSHAUSBAU.DE

DOHOIM – BEDEUTET MEHR ALS EINFACH NUR ZUHAUSE!

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

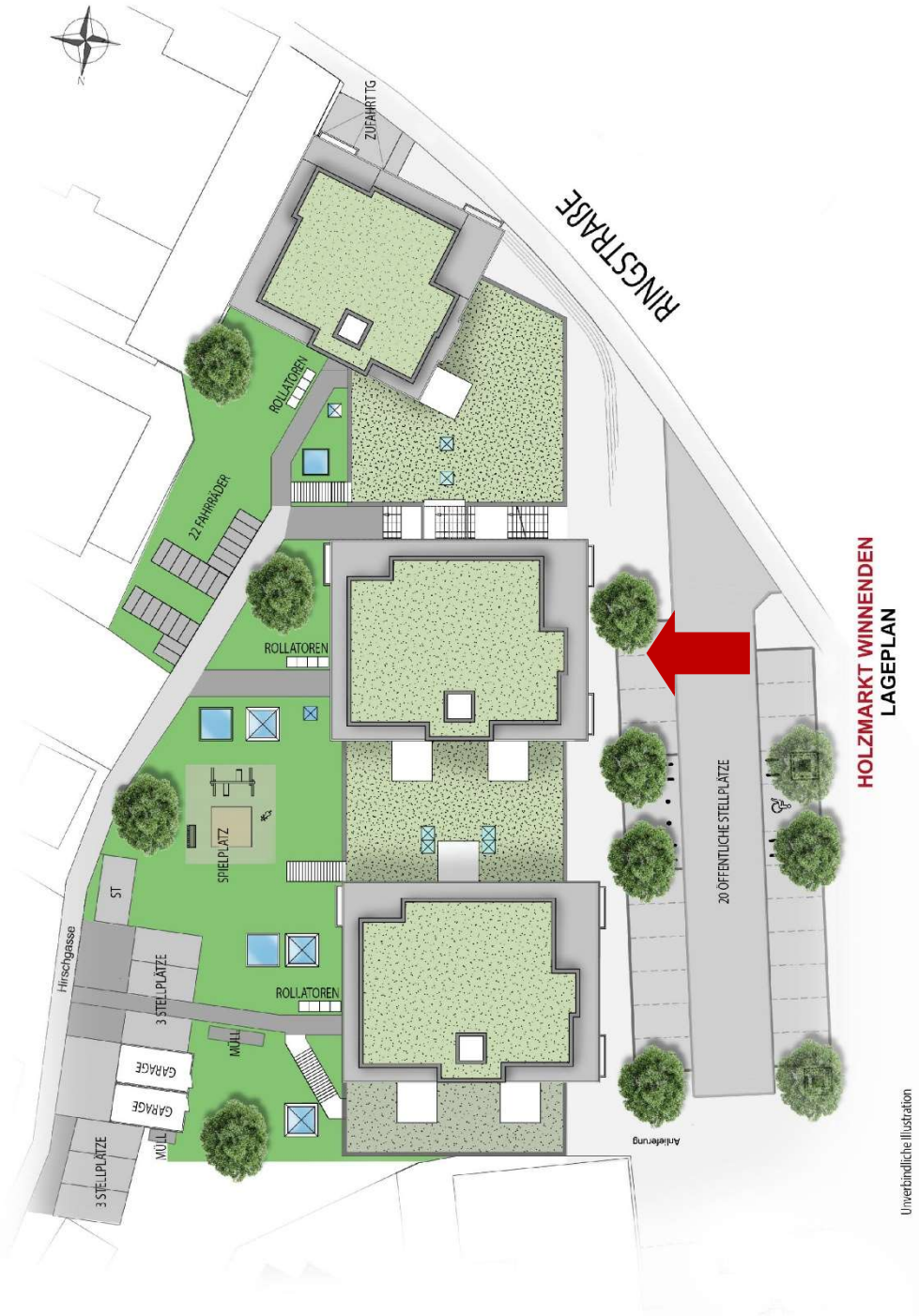
HOLZMARKT WINNENDEN
UNTERGESCHOSS/TIEFGARAGE

Unverbindliche Illustration

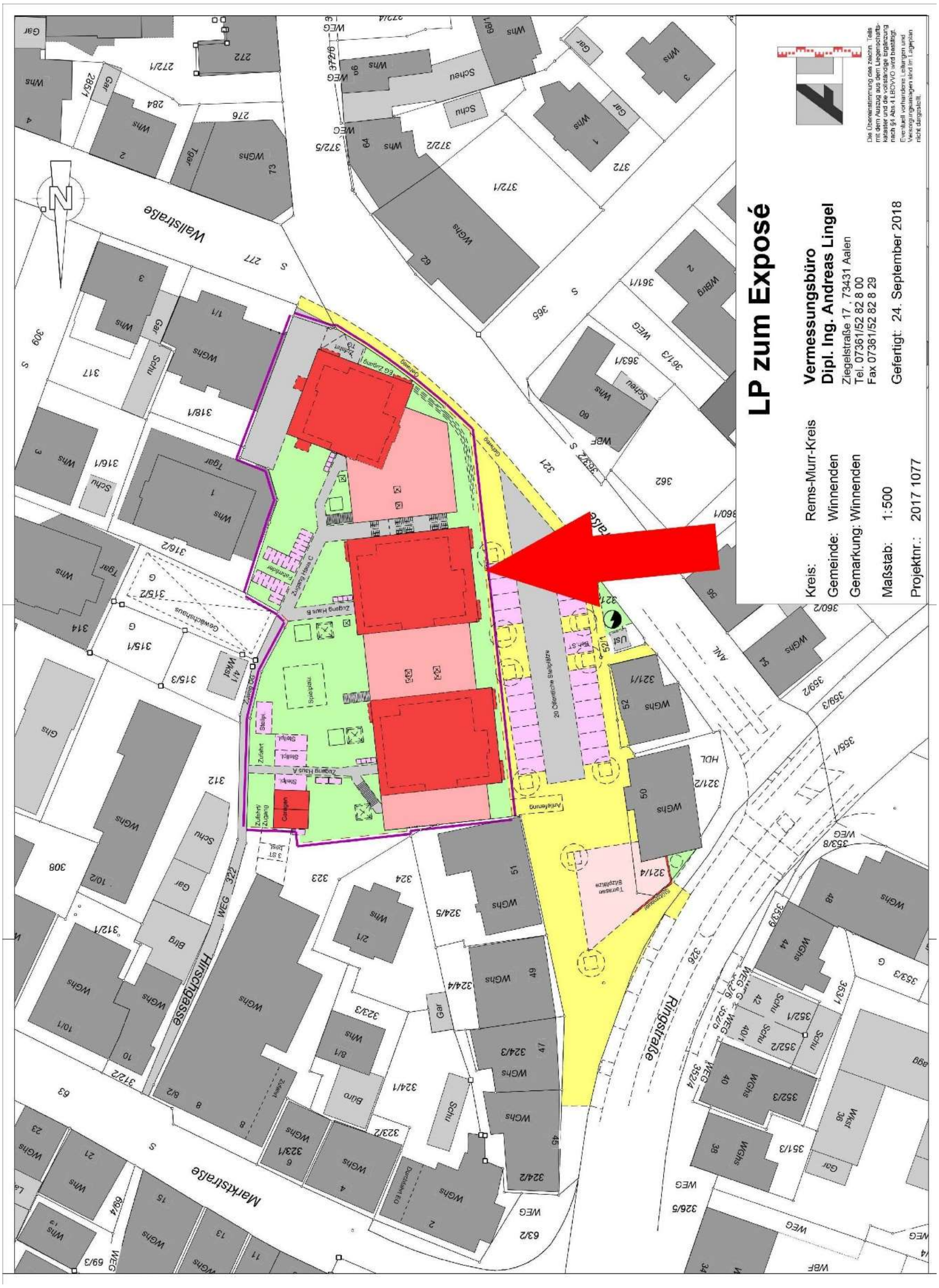
CLASS HAUSBAU + IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
RINGSTRASSE 59 | 71364 WINNENDEN
TELEFON 07195 / 10 88 0 | WWW.CLASSHAUSBAU.DE

DOHOIM – BEDEUTET MEHR ALS EINFACH NUR ZUHAUSE!

LAGEPLAN


N
ZUFAHRT TG
RINGSTRASSE
ROLLATOREN
22 FAHRRÄDER
ROLLATOREN
SPIELPLATZ
ST
Hirschgasse
3 STELLPLÄTZE
ROLLATOREN
MÜLL
GARAGE
GARAGE
MÜLL
3 STELLPLÄTZE
20 ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE
Anlieferung
HOLZMARKT WINNENDEN
LAGEPLAN
Unverbindliche Illustration

LAGEPLAN



LP zum Exposé
Kreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Winnenden
Gemarkung: Winnenden
Maßstab: 1:500
Projektnr.: 2017 1077
Vermessungsbüro
Dipl. Ing. Andreas Lingel
Ziegelstraße 17 , 73431 Aalen
Tel. 07361/52 82 8 00
Fax 07361/52 82 8 29
Gefertigt: 24. September 2018
Wallstraße
Marktstraße
Hirschgasse
Ringstraße

ENERGIEAUSWEIS

CLASS HAUSBAU+ IMMOBILIEN

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer [2] BW-2021-003755314
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Primärenergiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 35 kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
78 kWh/(m²·a)

0 | 50 | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | ≥370

EnEV-Anforderungswert Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 78 kWh/(m²·a) Anforderungswert 90 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☑ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☑ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☑ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
- ☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung [5]	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbare Brennstoff	78,7	0	0	0	0	78,7
allgemeiner Strommix	0,2	2,3	14	6,5	0	23

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 81 **kWh/(m²·a)**

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 23 **kWh/(m²·a)**

Angaben zum EEWärmeG [6]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: **Deckungsanteil:** %

Ersatzmaßnahmen [7]

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.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1	Besprechung, Sitzung, Seminar	82	3
2	Einzelhandel/Kaufhaus	1341	49,03
3	Gruppenbüro (zwei bis sechs Arbeitsplätz	524	19,16
4	Labor	9	0,33
5	Lager, Technik, Archiv	89	3,25
6	Sanitär	75	2,74
7	Sonstige Aufenthaltsräume	137	5,01
☑	weitere Zonen in Anlage		

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] freiwillige Angabe [4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV [5] nur Hilfsenergiebedarf [6] nur bei Neubau [7] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG