

Exposé Penthouse Büro

Waiblinger Str. 7 D - 70372 Stuttgart



Sie suchen neue Räumlichkeiten für
Ihr Büro, Ihre Kanzlei oder Ihre Praxis?

In einer der besten Lagen von Bad Cannstatt,
direkt am Wilhelmsplatz gelegen,
stehen Ihnen ab sofort **ca. 297 m²** zur Verfügung.
Lassen Sie sich überraschen ...

TOP ***** – Lage



- Beste Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr
- 3 Minuten zu Fuß zum Bahnhof Bad Cannstatt (DB + S1/S2/S3)
 - 2 Minuten zu Fuß zum Wilhelmsplatz (Bus-Linie 52/55/56/N4 sowie Stadtbahn U1/U2/U13/U19)
 - mit der S-Bahn zum Stuttgarter HBF in 4 min
- mit dem PKW in die Stuttgarter Innenstadt in ca. 10 min
 - Bundesstraßen B10/B14 sowie B27 schnell erreichbar
- 3 Minuten zu Fuß in die Altstadt (Einzelhandel, Supermärkte etc.)
- S-Bahn ohne Umsteigen direkt zum Stuttgarter Flughafen (31 min)

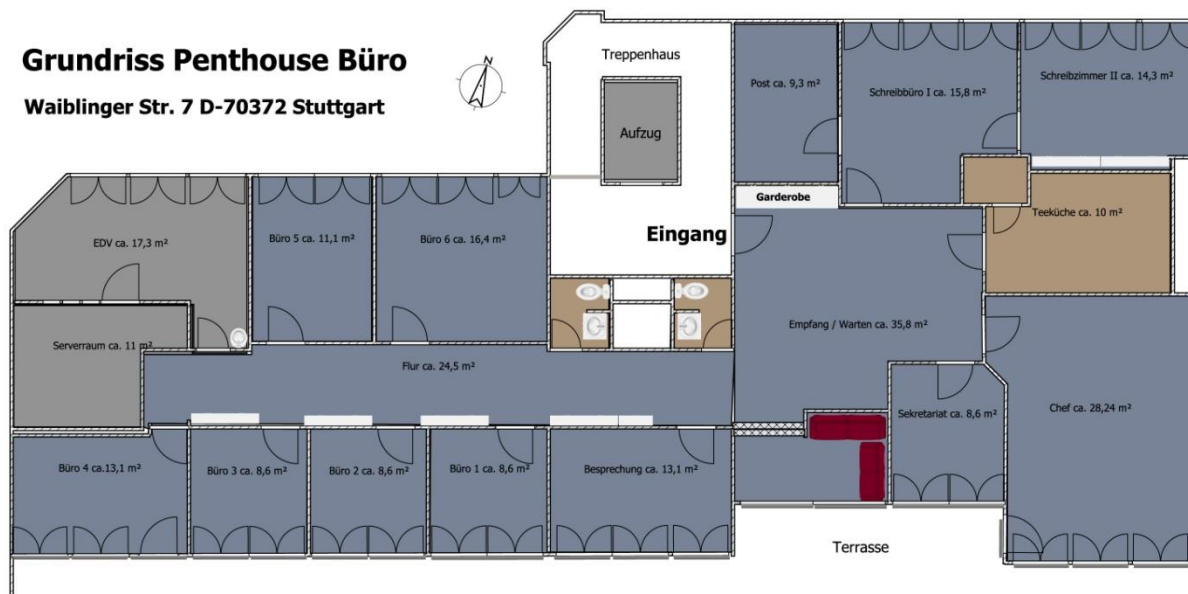
TOP ***** – Lage



- Öffentlicher Parkplatz direkt hinter dem Haus
 - 6 eigene TG-Stellplätze vorhanden
- Aufzug in die Penthouse-Etage (4. OG)
- helle, lichtdurchflutete und überhohe Räume
- Südterrasse über 3 Räume/Türen erreichbar
 - Oberlichter für innenliegende Räume
- elektrische Außen-Jalousien (Sonnenschutz)
 - Isolierverglasung
- teilweise klimatisierte Räume (erweiterbar)

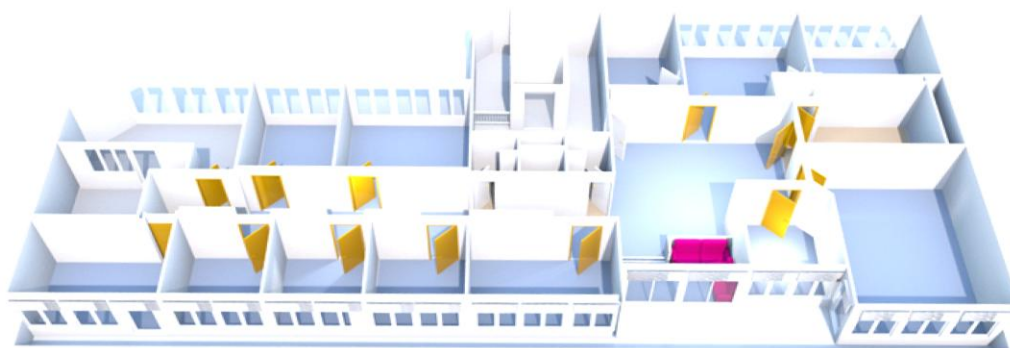
Grundriss

Grundriss Penthouse Büro Waiblinger Str. 7 D-70372 Stuttgart



(aktueller Stand 2014, Angaben und Aufmaße sind ohne Gewähr und ggf. vor Ort zu überprüfen)

- zur Zeit leer stehend und zuvor als Büro genutzt (ca. 297 m²)
- abgehängte Installationsdecke inkl. Deckenstrahler
- viele Einbauschränke und Stauflächen
- Grundriss ist jederzeit veränderbar
- auch als Großraumbüro oder als Praxis geeignet
- EDV Verkabelung, Brüstungskanäle
- DSL über Telekom, VDSL über Kabel verfügbar
- Abstellraum (weitere ca. 23 m² Nutzfläche) im Keller vorhanden



Grundriss

Raumliste (aktuelle Aufteilung)

Post	ca.	9,3 m ²
Schreibbüro I	ca.	16 m ²
Schreibzimmer II	ca.	14 m ²
Teeküche	ca.	10 m ²
Abstellraum	ca.	1,3 m ²
Chef / Schulung / Besprechung	ca.	28 m ²
Sekretariat	ca.	8,6 m ²
Empfang / Warten	ca.	36 m ²
Besprechung	ca.	13 m ²
Büro 1	ca.	8,6 m ²
Büro 2	ca.	8,6 m ²
Büro 3	ca.	8,6 m ²
Büro 4	ca.	13 m ²
EDV Server	ca.	11 m ²
EDV	ca.	17 m ²
Büro 5	ca.	11 m ²
Büro 6	ca.	16 m ²
Flur	ca.	25 m ²
Toilette D	ca.	2,3 m ²
Toilette H	ca.	2,3 m ²
Anteilig Terrasse etc.	ca.	37 m ²
GESAMT		ca. 297 m ²

Es handelt sich um unverbindliche Angaben.
Sie wurden sorgfältig recherchiert, sind aber ohne Gewähr.

Eindrücke / Ansichten



Eindrücke / Ansichten



Eindrücke / Ansichten



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 01.09.2020

1

Gebäude

Nutzungskategorie: Geschäftshaus
 Adresse: Waiblinger Straße 1, 3 und 7, 70372 Stuttgart
 Gebäudetitel: Gesamtes Gebäude
 Baujahr Gebäude: 1989
 Baujahr Wärmeerzeuger¹⁾: 1989
 Baujahr Klimaanlage¹⁾:
 Nettogrundfläche²⁾: 4.280 m²
 Erneuerbare Energien:
 Lüftung:
 Anlass der Ausstellung des Energieausweises: Neubau Modernisierung Anhang bei öffentlichen Gebäuden
 Vermietung/Verkauf Modernisierung (Vorerwerb/Erwerb) Sonstiges (Freiwillig)

Hinweise 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 Bezugsgröße dient die Nettogrundfläche.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage der Berechnung des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Dieser Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung der Energieausweise (Erläuterungen - siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Messungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf tatsächlichen Auswertungen. Datenanhang Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller: **Energieberatungsbüro Dankert**
 Mönchsbergstraße 102
 70435 Stuttgart
 Telefon: 07141 97 41 17
 Telefax: 07141 97 41 18
 E-Mail: info@erbk.de
 M-Bild: 07141 97 41 18

02.09.2010
 Datum
 Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Verbrauchskategorie möglich. ²⁾ Nettogrundfläche ist die Summe der Bruttogrundflächen aller Gebäudeteile.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Primärenergiebedarf „Gesamteffizienz“

Anforderungen gemäß EnEV¹⁾

Primärenergiebedarf: kWh/(m²a) Anforderungswert
 Ist-Wert: kWh/(m²a) Anforderungswert
 Mittlere Wärmeverlustkoeffizienten: eingehalten eingehalten
 Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau: eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:
 Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV
 Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV („Lini-Zonen-Modell“)
 Vervielfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energiezähler	Heizung	Wärmeerzeuger	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ²⁾	Kühlung einschli. Befehlung	Gebäude insgesamt
kWh/(m ² a)						

Aufteilung Energiebedarf

kWh/(m ² a)	kWh/(m ² a)	kWh/(m ² a)	kWh/(m ² a)	kWh/(m ² a)	kWh/(m ² a)
Nutzungswärme	Heizung	Wärmeerzeuger	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ²⁾	Kühlung einschli. Befehlung
Endenergie					
Primärenergie					

Ersatzmaßnahmen¹⁾

Anforderungen nach § 2 Nr. 2 EnEV sind erfüllt
 Die mit EnEV verschärfte Anforderungswerte sind eingehalten.
 Anforderungen nach § 2 Nr. 2 i. V. m. § 8 EnEV sind erfüllt
 Die Anforderungswerte der EnEV sind um verschärft.
 Primärenergiebedarf: verschärfte Anforderungswert kWh/(m²a)
 Wärmeschutzanforderungen: Die verschärfte Anforderungswerte sind eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]

Weitere Zonen in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Berechnungsverfahren zu, die im Beispiel zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind statistische Mittelwerte der EnEV zum Qualitätsniveau beim Zeitpunkt der Erstellung.

¹⁾ Verfügbare Angaben. ²⁾ Nicht-Heizungslüftung ist im Falle der EnEV nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV. ³⁾ Nur bei Neubauten im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 EnEV nach Energieeinsparverordnung (EnEV) für Neubauten.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Waiblinger Straße 1, 3 und 7, 70372 Stuttgart
 Gesamtes Gebäude

Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Wärmeerzeuger)

Dieses Gebäude: **70 kWh/(m²a)**

Vergleichswert in dieser Gebäudekategorie für Heizung und Wärmeerzeuger

Stromverbrauchskennwert

Dieses Gebäude: **48 kWh/(m²a)**

Vergleichswert in dieser Gebäudekategorie für Lüftung, Wärme- und Kälteerzeugung

Der Wert entspricht dem Stromverbrauch für: Zustandsetzung Wärmeerzeuger eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbraucherfassung - Heizung und Wärmeerzeuger

Energiezähler	Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Wärmeverbrauch [kWh]	Klimatisierung	Wärmeerzeuger	Wärmeerzeuger	Wärmeerzeuger
KWK erwerbsbar	01.01.2007	31.12.2007	218.800	0,128	65,4	0,0	65,4	0,0
KWK erwerbsbar	01.01.2008	31.12.2008	287.840	0,119	71,6	0,0	71,6	0,0
KWK erwerbsbar	01.01.2009	31.12.2009	297.600	0,120	72,2	0,0	72,2	0,0

Durchschnitt: **70**

Verbraucherfassung - Strom

Zeitraum von	Zeitraum bis	Absentwert [kWh]	Kennwert [kWh/(m ² a)]
01.09.2008	31.08.2007	192.298	
01.09.2007	31.08.2008	222.389	48
01.09.2008	31.08.2009	218.903	

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes wird insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹⁾ Verbrauchskategorie möglich. ²⁾ Nettogrundfläche ist die Summe der Bruttogrundflächen aller Gebäudeteile.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

4

Erläuterungen

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anreize Heizung, Wärmeerzeuger, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden nachschon erstellt. 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 Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig von 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 einer Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die Energieeffizienz und die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der Energieeinsparverordnung an, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises galten. Sie sind im Falle eines Neubaus oder der Modernisierung des Gebäudes nach § 9 Abs. 1 Satz 2 EnEV einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen der Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden. Die Skalenergebnisse des Bandzonenwertes betragen, auf die Zeilenstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswertes „EnEV Anforderungswert modernisierter Anbau“ (M3) oder „EnEV Anforderungswert Neubau“.

Wärmeschutz - Seite 2

Die Energieeinsparverordnung stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Wärmeerzeuger, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen ermittelt und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlageeinrichtungen. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Wärmeverbrauch, der notwendigen Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Heizenergie- und Stromverbrauchskennwert (Energieverbrauchskennwert) - Seite 3

Der Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Wärmeerzeuger) wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs ermittelt. Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der Energieeinsparverordnung. Über Klimadaten und der erfasste Energieverbrauch hinsichtlich der örtlichen Wetterdaten auf ein standardisiertes Klima für Deutschland umgerechnet. Der ausgewiesene Stromverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs oder der entsprechenden Abrechnung ermittelt. Die Energieverbrauchskennwerte geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen geringeren Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzereinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen von angegebenen Energieverbrauchskennwerten ab. Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Vergleichswerte werden durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie bestimmt gegeben. Die Skalenergebnisse der Bandzonenwertes betragen, auf die Zeilenstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswertes.

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse: Waiblinger Straße 1, 3 und 7, 70372 Stuttgart
 Hauptnutzung: Geschäftshaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen	Maßnahmenbeschreibung
1. Kellerdecke	Kellerdecke dämmen
2. Dach	Bei kunenmäßigen Renovierungsarbeiten Dach zusätzlich dämmen.
3. Fenster	Fenster mit Wärmeschutzglas einbauen.

Weitere Empfehlungen auf geordnetem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für die Gebäude werden lediglich der Information. Sie sind nur geringfügige Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

Modernisierung gemäß Normen	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² a)]		
Endenergiebedarf [kWh/(m ² a)]		
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]		
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² a)]		

Aussteller: **Siegfried Dankert**
 Energieberatungsbüro Dankert
 Mönchsbergstraße 102
 70435 Stuttgart

02.09.2010
 Datum
 Unterschrift des Ausstellers

- Zentralheizung durch Fernwärme
 - sehr guter Heizenergieverbrauchskennwert von 70kWh

Wie geht es weiter?

- Sie sind bereits an einer Anmietung bzw. an einem Kauf interessiert?
- Sie würden gerne einen Besichtigungstermin vereinbaren?
 - Den Kaufpreis / die Miete konnten Sie aus dem Exposé noch nicht entnehmen?
- Sie haben weitere Fragen zu dieser Top-Gewerbeimmobilie?

Dann nehmen Sie doch einfach mit uns Kontakt auf!
Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage unter:

Telefon 06201 – 906931 sowie 0711 – 522504 (Herr Beye)
immo@offcom.de

Oder informieren Sie sich auch per **Video im Internet**
unter <http://www.offcom.de/index-bb.html>



... und das Beste zum Schluß:

Das vorliegende Angebot ist von Privat (Eigentümer)
und für Sie somit
PROVISIONSFREI!