Schöne 4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung
in Lichtenstein-Unterhausen

Gießsteinstr. 24/2, Whg. 4
72805 Unterhausen

Dr. Rall Vertriebs-GmbH
August-Bebel-Str. 13
72762 Reutlingen
Ansprechpartnerin: Frau Kordika
Tel.: 07121 / 2413 – 73
Fax : 07121 / 2413 – 92
Kordika@Dr.Rall-Immobilien.de

Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung
in Lichtenstein-Unterhausen

Gießsteinstr. 24/2, Whg. Nr. 4
72805 Unterhausen

Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

Wohnfläche:	Baujahr:	Kaufpreis Wohnung:	Kaufpreis Garage	Geschoss:	Verfügbarkeit:
ca. 81,27 m²	**1992**	**€ 259.000,-**	**€ 16.500,-**	**Dachgeschoss**	**frei ab sofort**

Beschreibung

Schön aufgeteilte und ruhig gelegene 4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung in einem kleinen Mehrfamilienhaus in stilvoller, eleganter Architektur im oberen Echaztal. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte oder Bäcker befinden sich im Ort und eine gute Verkehrsanbindung ist durch die B312 gegeben.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein offenenes Wohnzimmer mit einer Loggia, einer Einbauküche, die 2020 erneuert wurde, Laminatboden, ein Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, einer Dusche und einer Badewanne, sowie einem seperatem WC. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage mit Tor und die Zufahrt bietet Platz als zusätzlichen Stellplatz.

Allgemein

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten; allgemeinem Wasch- und Trockenraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss; Kellerraum; Kabelanschluss; Gas-Zentralheizung; Hausmeisterservice für den Außenberreich.

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung
in Lichtenstein-Unterhausen

Gießsteinstr. 24/2, Whg. Nr. 4
72805 Unterhausen

Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

Wohnfläche	ca. 81,27 m²	
Aufteilung	siehe beiliegenden Plan	
Baujahr	1992	
Kaufpreis	Wohnung Nr. 4	259.000,-- €
	Garage Nr. 4	16.500,-- €
Marktmiete	Wohnung inkl. Garage	910,-- €

Verfügbarkeit frei ab sofort

Laufende monatliche Kosten

Wohnung Nr. 4

Wohngeld (nicht umlagefähig)	54,18 €
Verwaltung (brutto)	17,85 €
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)	250,00 €
Gesamt Kosten	322,03 €

Provision

Wir würden bei Vertragsabschluss 3,57 % (inkl. MwSt.) Provision auf den Kaufpreis von Ihnen erhalten.

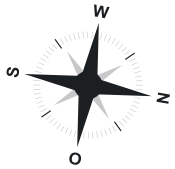
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung
in Lichtenstein-Unterhausen

Gießsteinstr. 24/2, Whg. Nr. 4

72805 Unterhausen

Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Gießsteinstr. 24/2, Unterhausen:
4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen/Diele	31,46 m²
Zimmer 1	13,66 m²
Küche	6,31 m²
Bad	4,67 m²
WC	1,73 m²
Loggia (6,36/2)	3,18 m²
Wohnfläche 1. DG	61,01 m²
Wohnfläche gesamt ca.	81,27 m²

Exposéplan, nicht maßstäblich

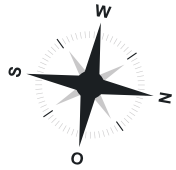
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung
in Lichtenstein-Unterhausen

Gießsteinstr. 24/2, Whg. Nr. 4

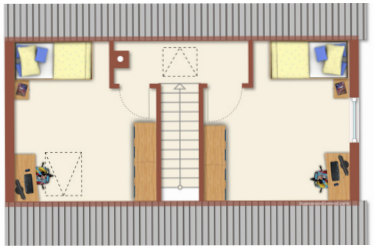
72805 Unterhausen

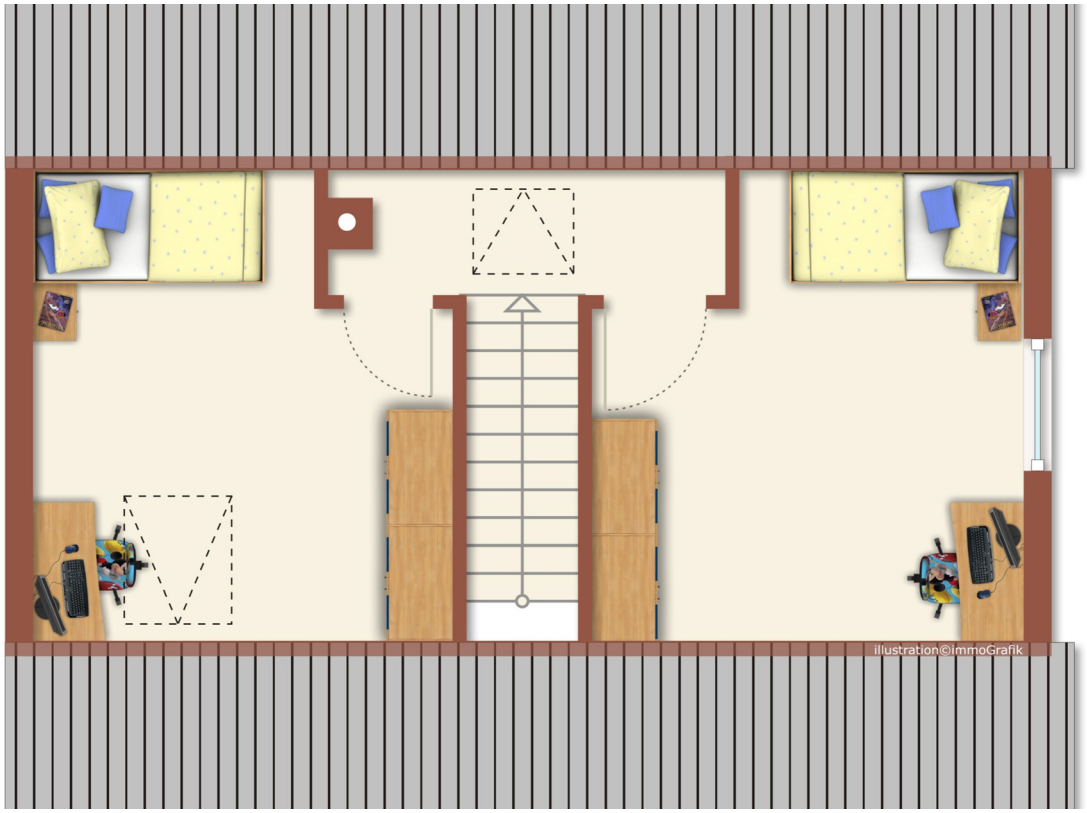
Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Gießsteinstr. 24/2, Unterhausen:
4,5-Zimmer-Wohnung

Zimmer 1	9,83 m²
Zimmer 2	8,55 m²
Flur	1,88 m²
Wohnfläche 2. DG	20,26 m²
Wohnfläche gesamt ca.	81,27 m²





Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

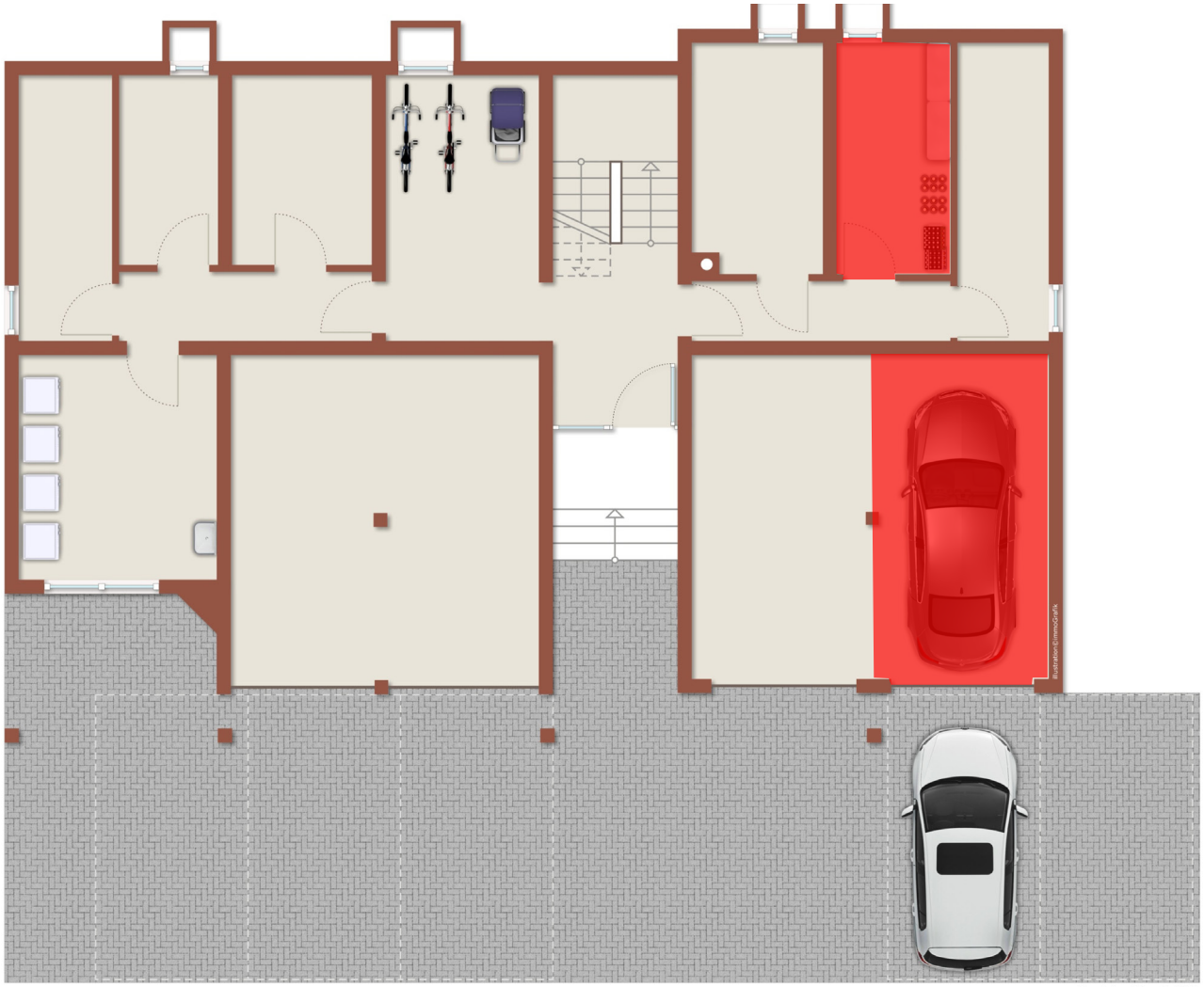
4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung
in Lichtenstein-Unterhausen

Gießsteinstr. 24/2, Whg. Nr. 4

72805 Unterhausen

Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Exposéplan, nicht maßstäblich

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

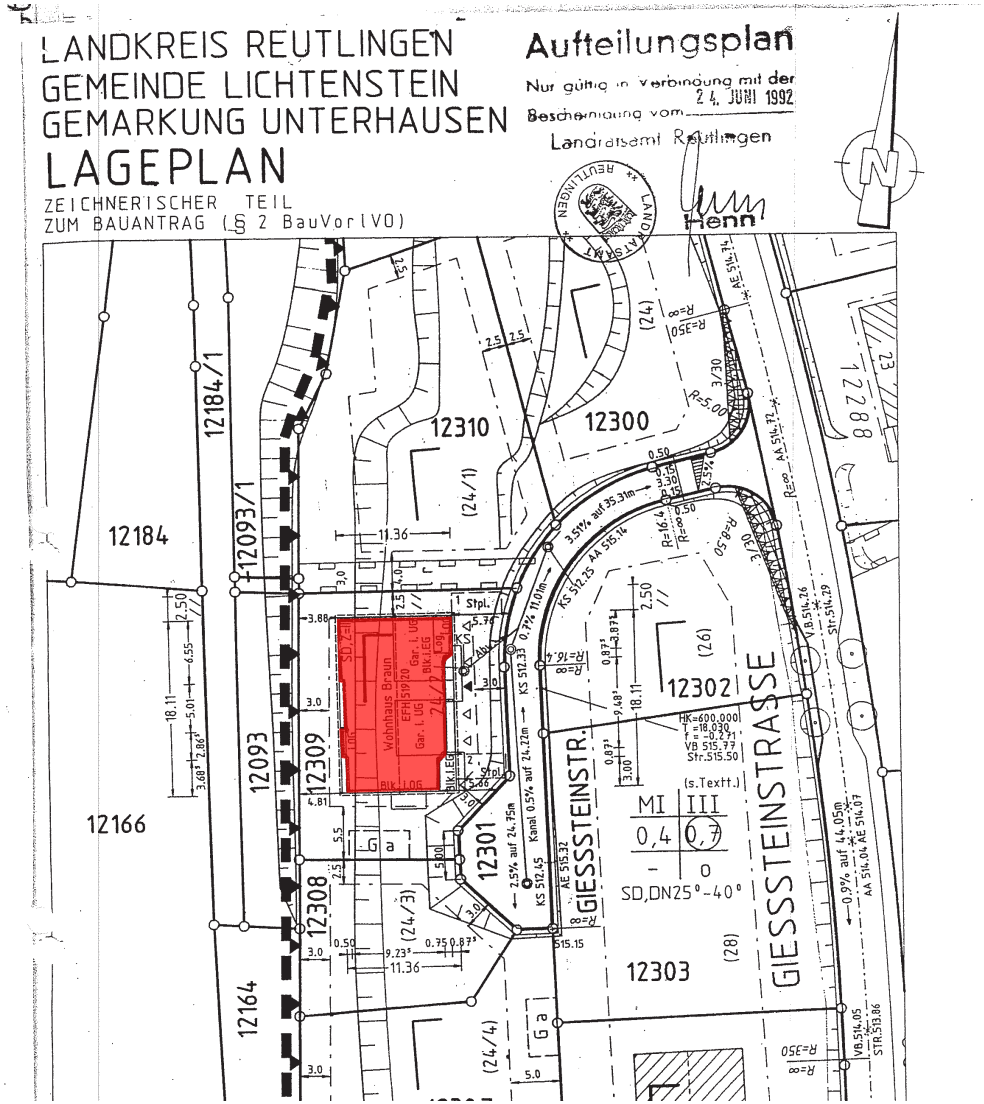
4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung
in Lichtenstein-Unterhausen

Gießsteinstr. 24/2, Whg. Nr. 4

72805 Unterhausen

Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung
in Lichtenstein-Unterhausen

Gießsteinstr. 24/2, Whg. Nr. 4

72805 Unterhausen

Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Gültig bis: 05.11.2029 — Registriernummer[2] BW-2019-002951481 (oder "Registriernummer wurde beantragt am...") — 1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Giesssteinstr. 24/2, 72805 Lichtenstein	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude[3]	1992	
Baujahr Wärmeerzeuger[3, 4]	1992	
Anzahl Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (A_N)	325,51 m² — [X] nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser[3]	Erdgas L	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	[X] Fensterlüftung [ ] Schachtlüftung [ ] Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung [ ] Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung [ ] Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	[ ] Neubau [ ] Vermietung / Verkauf [ ] Modernisierung (Änderung / Erweiterung) [X] 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 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.

[X] Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch [X] Eigentümer [ ] Aussteller

[ ] Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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

M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

06.11.2019 (Datum) — Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen

AF-Nr.: 2010000334054 EA-Nr.: 00480430406111900010685 27

techem

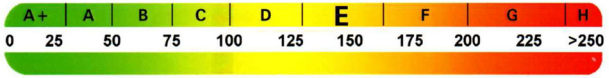
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer[2] BW-2019-002951481 (oder "Registriernummer wurde beantragt am...") — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 156 kWh/(m²·a)



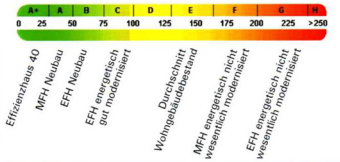
172 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 156 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger[3]	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	53.368	10.253	43.115	0,87
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	63.465	10.924	52.541	0,87
01.01.18	31.12.18	Erdgas L	1,10	49.482	8.366	41.116	0,97

Vergleichswerte Endenergie[4]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbauchskennwert 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AF-Nr.: 2010000334054 EA-Nr.: 00480430406111900010685 27

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung
in Lichtenstein-Unterhausen

Gießsteinstr. 24/2, Whg. Nr. 4

72805 Unterhausen

Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers — Registriernummer[2] BW-2019-002951481 (oder "Registriernummer wurde beantragt am...") — 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: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	freiwillige Angaben: geschätzte Amortisationszeit	freiwillige Angaben: geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
3	Heizung	Energetische Optimierung durch Einsatz von Brennwerttechnik, soweit noch nicht erfolgt. Optimierung der Anlagenhydraulik und der Steuerung (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
4	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
5	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
6	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vorortttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vorortttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

AF-Nr.: 2010000334054 EA-Nr.: 004804304061119000106852 7

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Erläuterungen — Registriernummer[2] BW-2019-002951481 (oder "Registriernummer wurde beantragt am...") — 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmegewinne 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 auch die sogenannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.) Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2
Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H.). 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 die EnEV 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 eine Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen 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 Energieeffizeinz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2
Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung duch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbauch - Seite 3
Der Endenergieverbauch 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 differenzieren, 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 Endenergiebedarf hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

AF-Nr.: 2010000334054 EA-Nr.: 004804304061119000106852 7

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.