



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: Herr Engel
Tel.: 07121 / 2413 – 73
Fax : 07121 / 2413 – 92
Engel@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:
ca. 81,27 m²

Baujahr:
1992

Kaufpreis Wohnung:
€ 259.000,-



Kaufpreis Garage
€ 16.500,-

Geschoss:
Dachgeschoß

Verfügbarkeit:
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 offenes Wohnzimmer mit einer Loggia, einer Einbauküche, die 2020 erneuert wurde, Laminatboden, ein Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, einer Dusche und einer Badewanne, sowie einem separatem 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 Außenbereich.

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 m ² | |
| Aufteilung | siehe beiliegenden Plan | |
| Baujahr | 1992 | |
| Kaufpreis | Wohnung Nr. 4 | 259.000,-- € |
| | Garage Nr. 4 | 16.500,-- € |
| Marktmiete | Wohnung inkl. Garage | 910,-- € |

| 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. |

Verfügbarkeit frei ab sofort

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



Exposéplan, nicht maßstäblich

Illustration©mmoGrafik

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

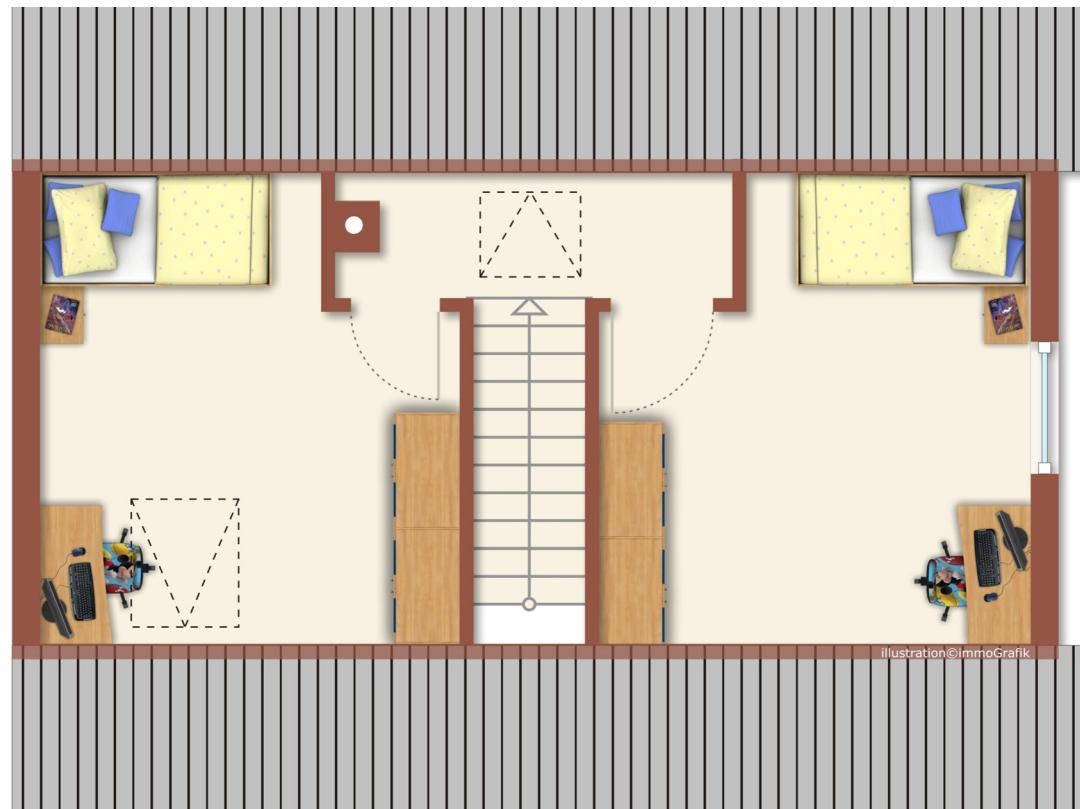
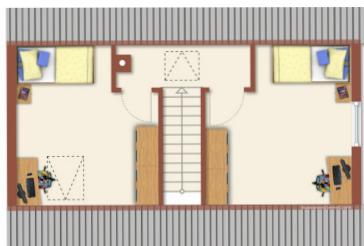


Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



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

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



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 maßstabsch.

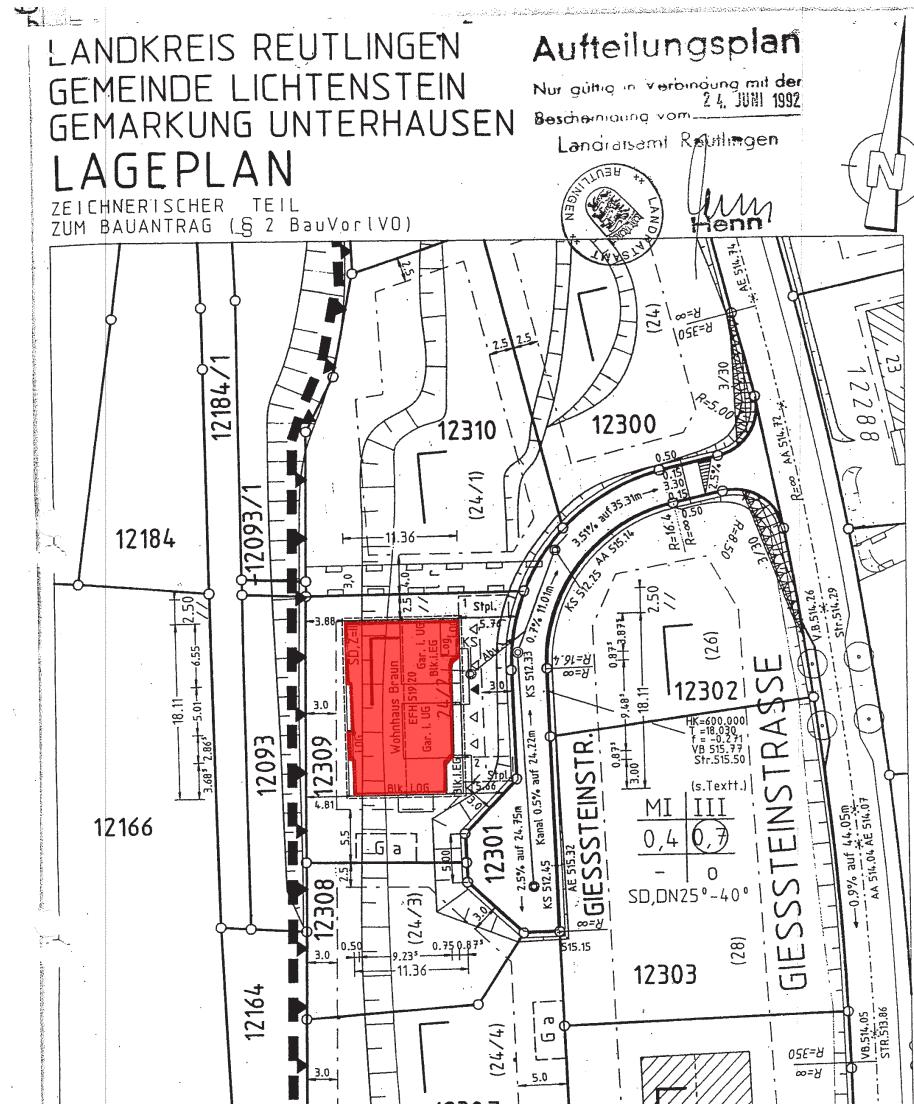
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

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) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 05.11.2029

Registriernummer²⁾ BW-2019-002951481
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

| Gebäude | |
|--|--|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus |
| 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 m ² |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾ | Erdgas L |
| Erneuerbare Energien | Art: Verwendung: |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf |

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

Datenerehebung Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer²⁾ BW-2019-002951481
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

| Energieverbrauch | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------|
| Endenergieverbrauch dieses Gebäudes | | | | | | | | | |
| 156 kWh/(m²·a) | | | | | | | | | |
| A+ | A | B | C | D | E | F | G | H | |
| 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | >250 |

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

172 kWh/(m²·a)

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

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger ³⁾ | Primär-Energiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|--------------|--------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 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 Endenergie⁴⁾

| A+ | A | B | C | D | E | F | G | H | |
|-------------------------|-------------------|---|---------------------------|---------------------------|--|--|----------|----------|------|
| 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | >250 |
| Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH energetisch nur modernisiert | Durchschnittsstand | 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 Energieverbrauchswert 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 Nutzerverhalten 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 AF-Nr.: 0040043040611190001068527

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



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²⁾ 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 | | freiwillige Angaben | |
|-----|-------------------------|---|---|-------------------------------------|------------------------------|---|
| | | | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | 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. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 2 | Außenwand gg. Außenluft | Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 3 | Heizung | Energetische Optimierung durch Einsatz von Brennwerttechnik, soweit noch nicht erfolgt. Optimierung der Anlagenhydraulik und der Steuerung (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 4 | Fenster | Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 5 | Dach | Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 6 | Heizung | Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |

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 Vorortermins 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 Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

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



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erläuterungen

Registriernummer²⁾ 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 behandelt ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Eneuerbare 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 Endenergiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage von Berechnungen, ggf. unter Berücksichtigung von Annahmen von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur, 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 "Vorlette" (Erkundung, Verteilung, Verteilung, Unterkühlung, Wärmetauscher, Wärmeübertragung, 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 Energierzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudeteile - Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umschlussfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Forrmelzeichen in der EnEV H₄). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umschlussflächen (z. B. Dachdecken, Fenster usw.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten thermischen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergieverbrauch - Seite 2

Der Endenergieverbrauch gilt für das Gebäude aus dem § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Weisung der Seite 2 oder 3.

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

Pflichtangaben für Immobilienbesitzer - Seite 2 und 3
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienbesitzern die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Weisung der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3
Die Vergleichswerte auf Endenergiebasis 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