



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 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)	97,50 €
Verwaltung (brutto)	15,00 €
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)	300,00 €
Gesamt Kosten	412,50 €

Rücklagen der WEG zum 31.12.2024

Gesamt	19.257,68 €
--------	-------------

Anteilige Rücklagen zum 31.12.2024

Gesamt	4.674,22 €
--------	------------

Provision

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

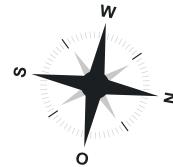
4,5-Zimmer-Dachgeschoß-Maisonettewohnung

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

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

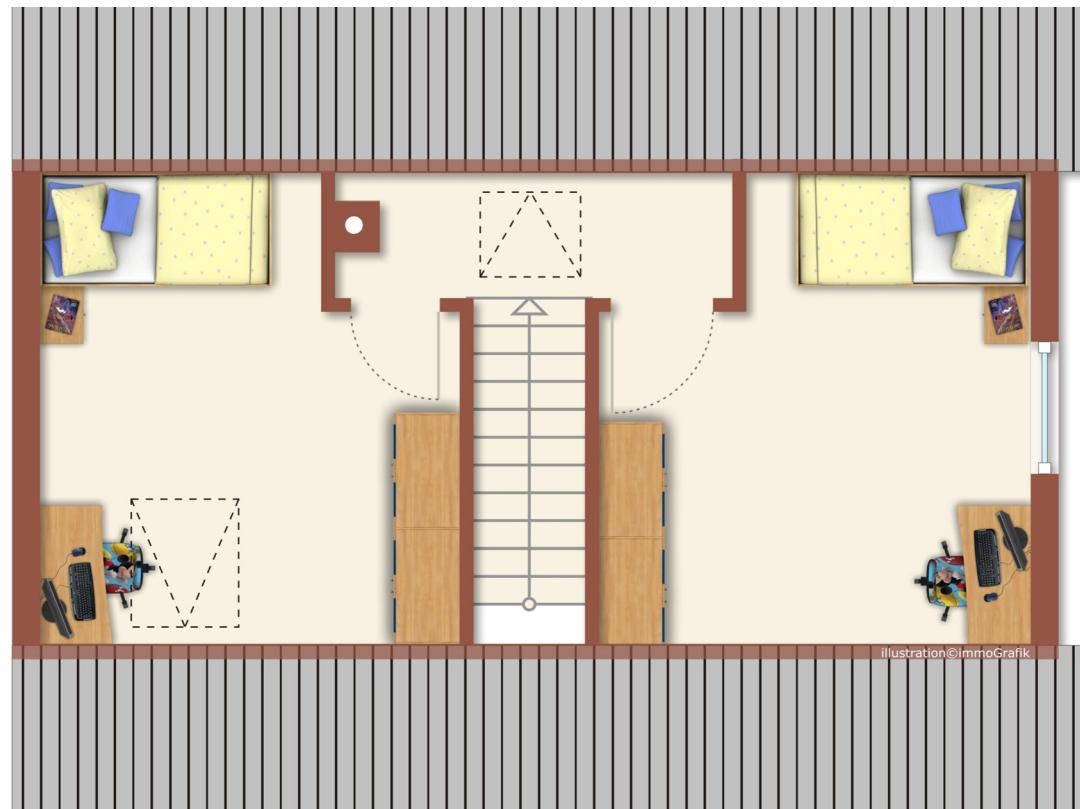
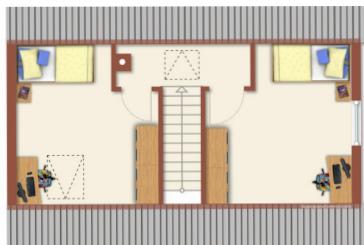


Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



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



illustration©immoGrafik

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 maßstabsgetreu

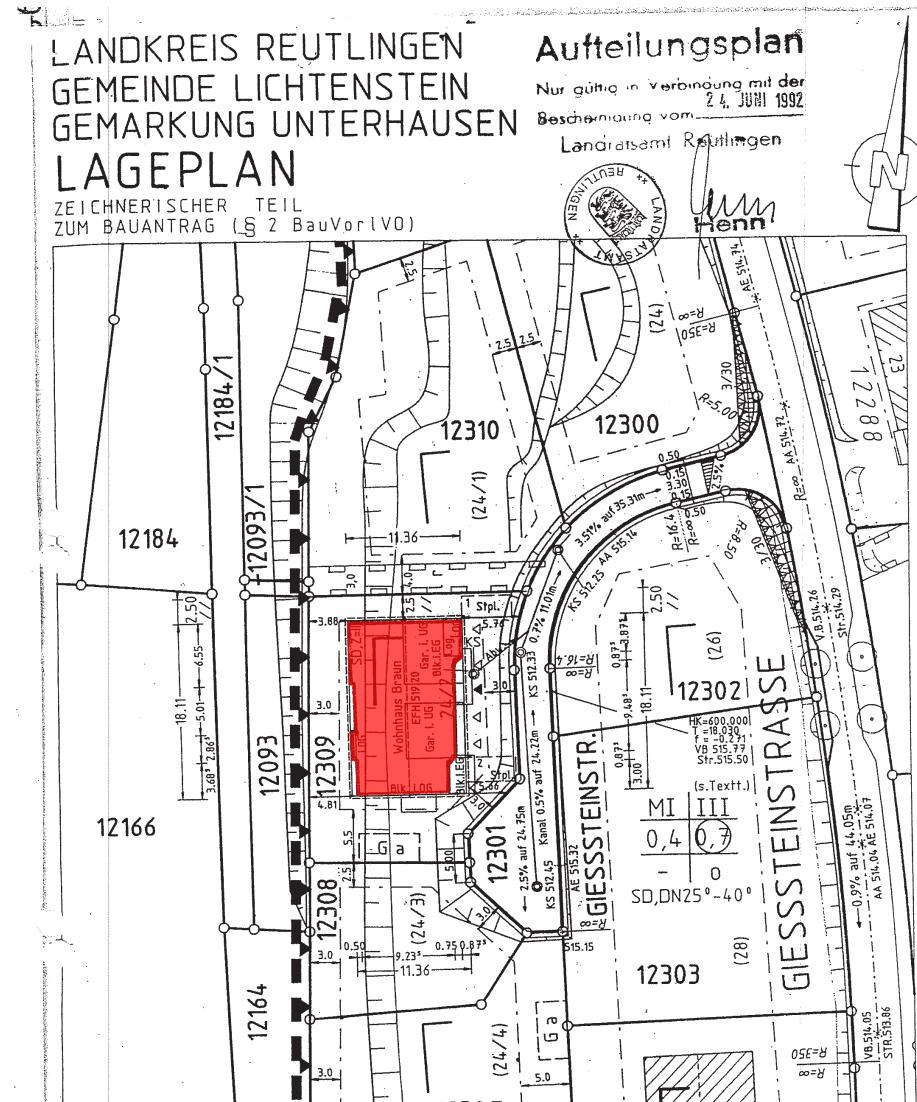
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung

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 Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
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/(m ² ·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	Energieträger ³⁾	Primär-Energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	
von	bis						
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 Neubau bei modernisiert	Durchschnittsstand 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 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.

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

