



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 separaten 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.

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. Fotos mit beispielhafter Möblierung.

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

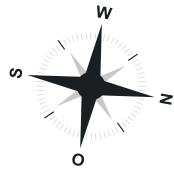
Gießsteinstr. 24/2, Whg. Nr. 4

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

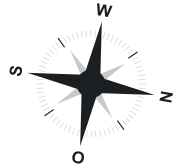
Gießsteinstr. 24/2, Whg. Nr. 4

72805 Unterhausen



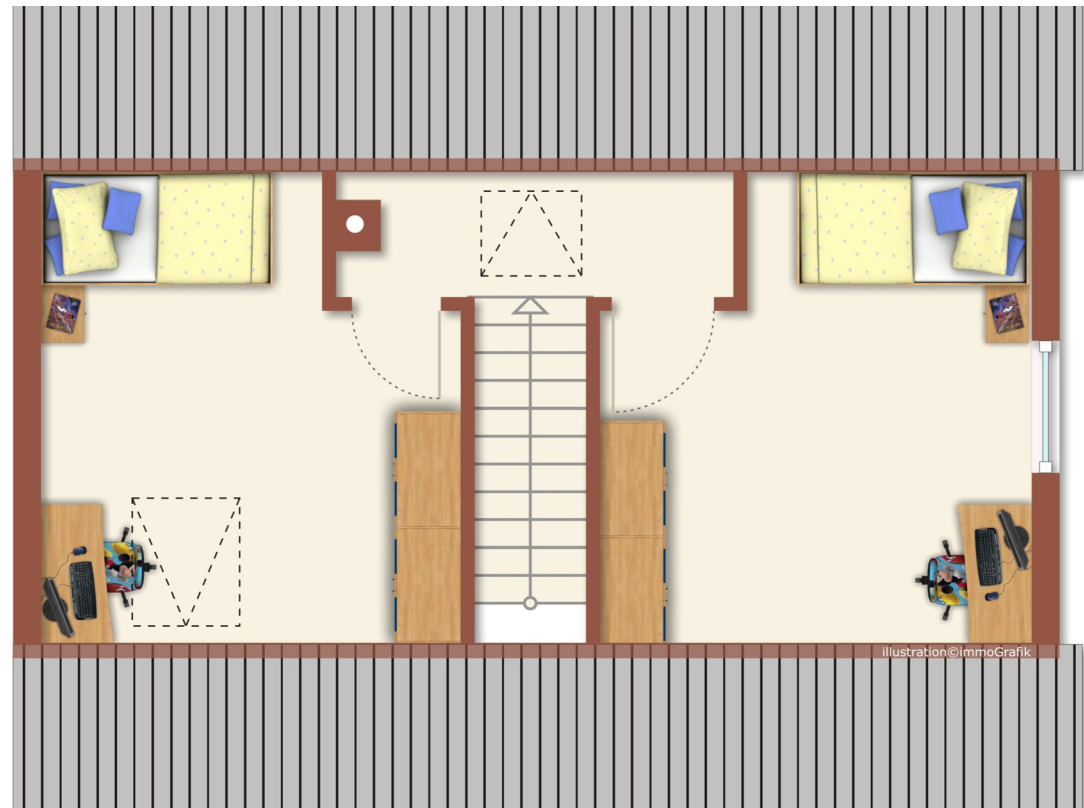
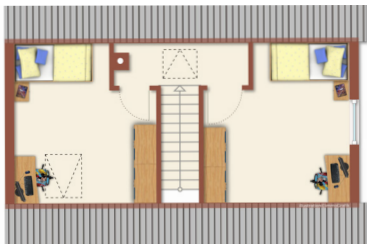
Dr. Rall-Immobilien

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



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

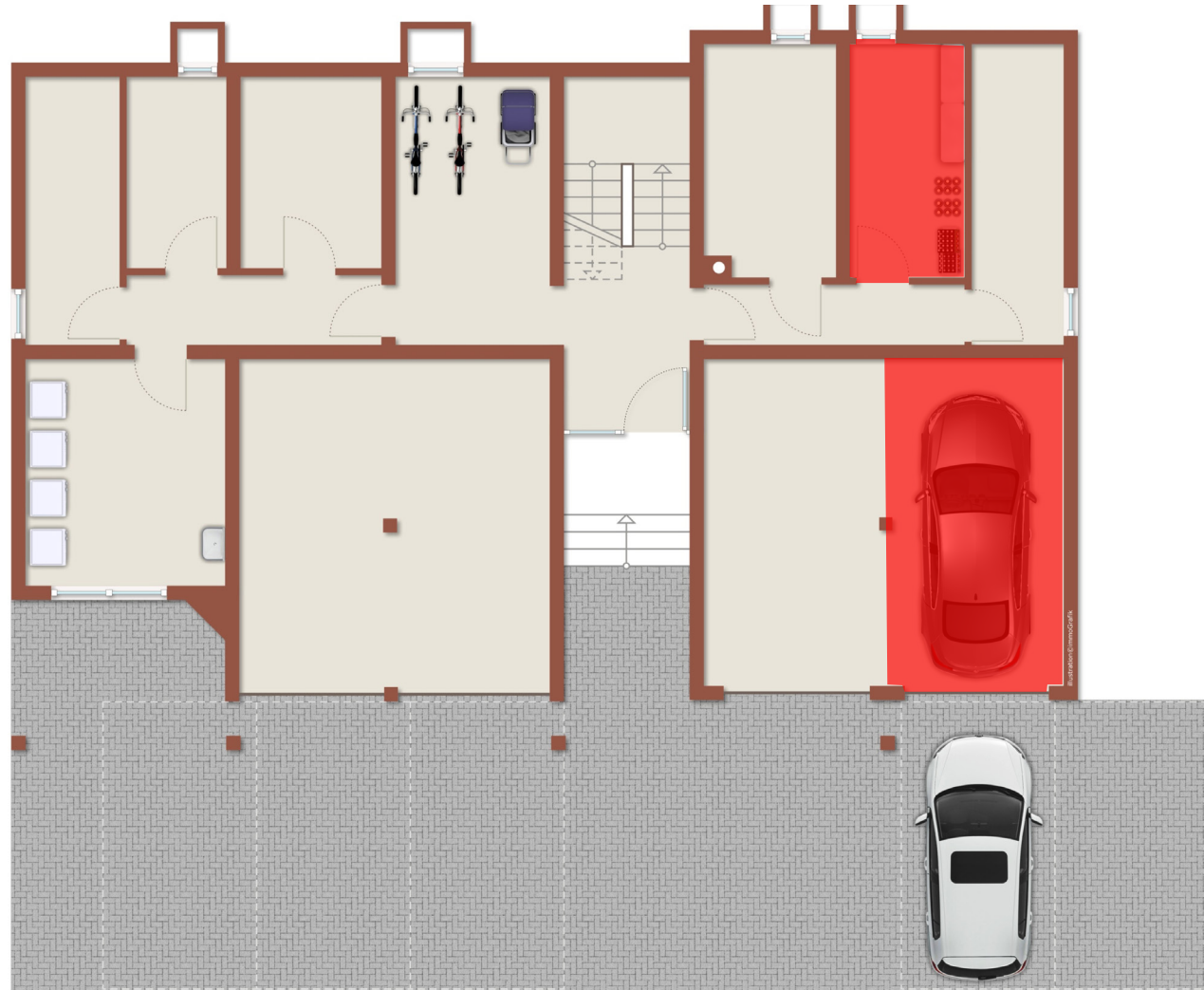
Gießsteinstr. 24/2, Whg. Nr. 4

72805 Unterhausen



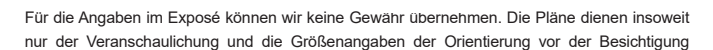
Dr. Rall-Immobilien

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

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



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	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 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵⁾	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"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> 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.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung 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. aEM. 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, gegebenenfalls 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 nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³⁾ Mehrfachangaben möglich ⁴⁾ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen
AF-Nr.: 2010000334054 EA-Nr.: 0048043040611190001068527

techem

Energieausweis für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

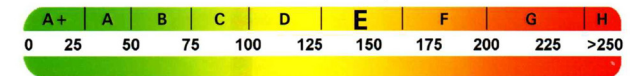
Registriernummer²⁾ BW-2019-002951481
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

156 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

172 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

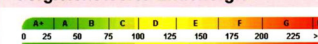
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

156 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
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⁾



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 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.: 0048043040611190001068527

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

72805 Unterhausen



4

5

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.

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.