

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wallhausen

### Sonnige 2-Zimmer DG- Wohnung in Wallhausen bei Bad Kreuznach/ Bingen



Objekt-Nr. OM-239773

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **330 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Botzian

55595 Wallhausen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1950	Mietsicherheit	990 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	95 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonnige Wohnung in ruhiger Lage von Wallhausen zu vermieten

In ruhiger Ortslage von Wallhausen vermieten wir ab dem 1.12.2024 eine helle, gepflegte und gut geschnittene Dachgeschosswohnung mit ca. 35 qm nach DIN und ca. 50 qm Bodenfläche verteilt auf 2 Zimmer, Wohnküche, Diele, Bad, Abstellraum. Die Küche ist so groß, dass z. B. vor dem Fenster ein Esstisch Platz findet. Unter der Dachschräge kann eine großzügige Arbeitsfläche geschaffen werden. (die neuwertige, elegante Küche kann auf Wunsch vom Vormieter übernommen werden) Mit einer Größe von 1,80m kann man gut in der Wohnung stehen und sich bewegen, da die Dachschräge relativ hoch anfängt. Somit kann auch ein Sideboard oder ein Bett ohne Probleme unter die Dachschräge gestellt werden. Das Bad verfügt über Tageslicht und eine Badewanne.

Die Wohnung verfügt über einen separaten, großen Kellerraum. Der Garten mit Trockenplatz sowie ein Wasch- und ein Trockenraum steht allen Mietern zur Nutzung frei. Die Kaltmiete beträgt 330 Euro zuzüglich 95 Euro Nebenkosten. Gas und Strom wird direkt vom Mieter mit den Anbietern abgerechnet. Haustiere nach Absprache - Hunde sind nicht erwünscht. 3 Monatsmieten Kautions. Der durchschnittliche Energieverbrauchskennwert liegt bei 126,6 kWh pro qm.

Eine neuwertige Küche kann gegen eine Anzahlung übernommen werden (700 Euro)

Diese Anzeige ist so lange online, wie die Wohnung frei ist. Eine Mieterselbstauskunft vor Besichtigung wird gewünscht.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über hochwertige, aufgearbeitete Dielenböden. Es wurde darüber hinaus das Bad erneuert als auch die Eingangstür durch eine hochwertige dämmende Tür ausgetauscht.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Lage

Wallhausen ist zentral gelegen. Über die Bundesstraße gelangt man innerhalb von 10 Minuten nach Bad Kreuznach. Die Autobahnen A 61 und A 63 sind gut zu erreichen. Es gibt einen Bus, der regelmäßig fährt. Im Ort gibt es neben einem Freibad auch eine Grundschule, Realschule +, eine Kita, einen echten Bäcker, Metzger, sehr guten Döner, Apotheke, Banken, Ärzte, Heilpraktiker und Physio. Im Nachbarort gibt es einen DM, Rewe, Fitnessclub, Tankstelle und vieles mehr. Der Ort hat ein reges Vereinsleben. Der Freizeitwert der Region ist durch den nahe gelegenen Soonwald und den Golfplatz sehr groß. <http://www.wallhausen.de/>

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



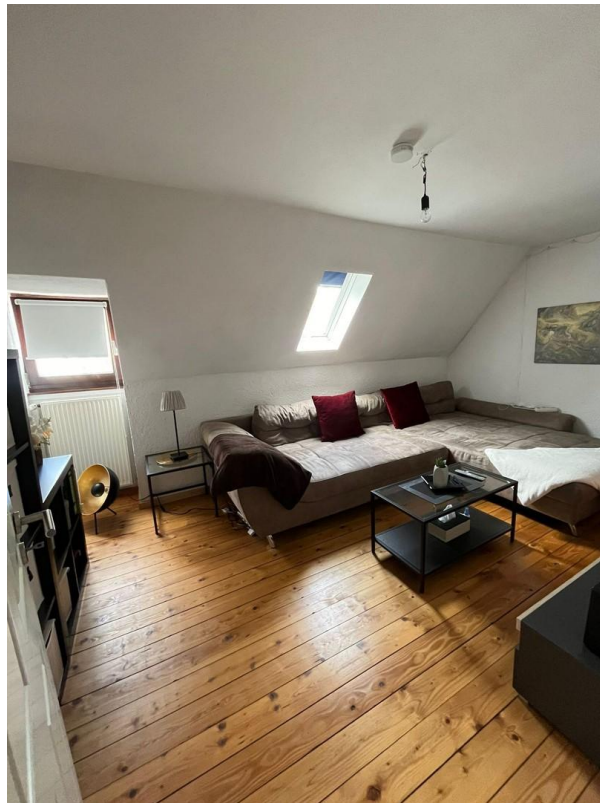
Haus von vorne



# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

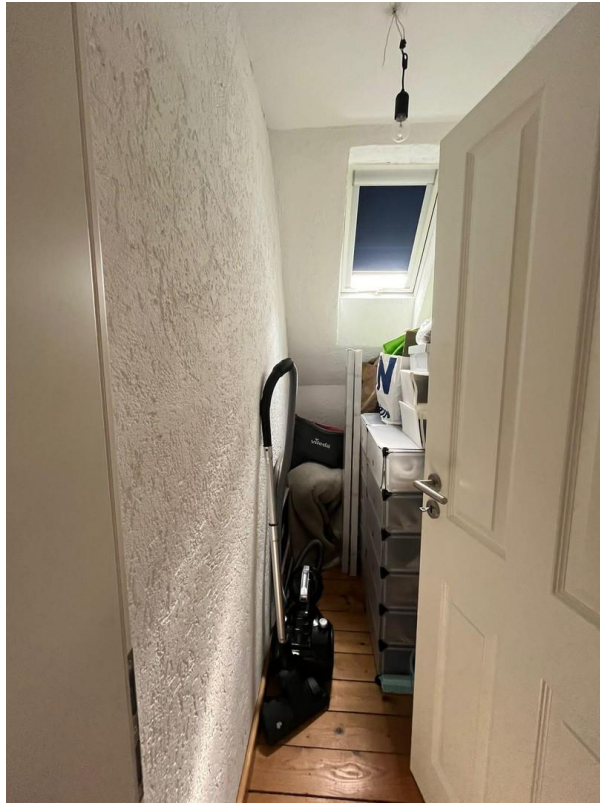


Bad 1



Bad

# Exposé - Galerie



Abstellraum



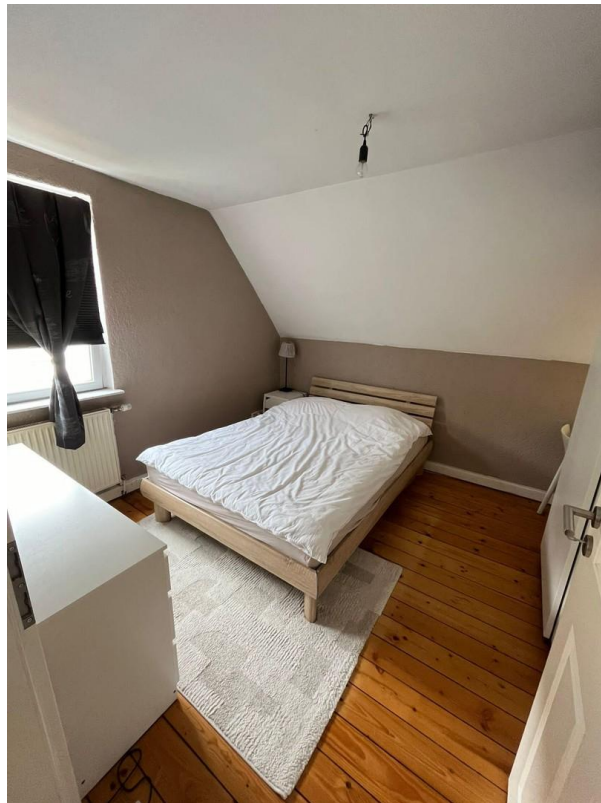
Küche



# Exposé - Galerie

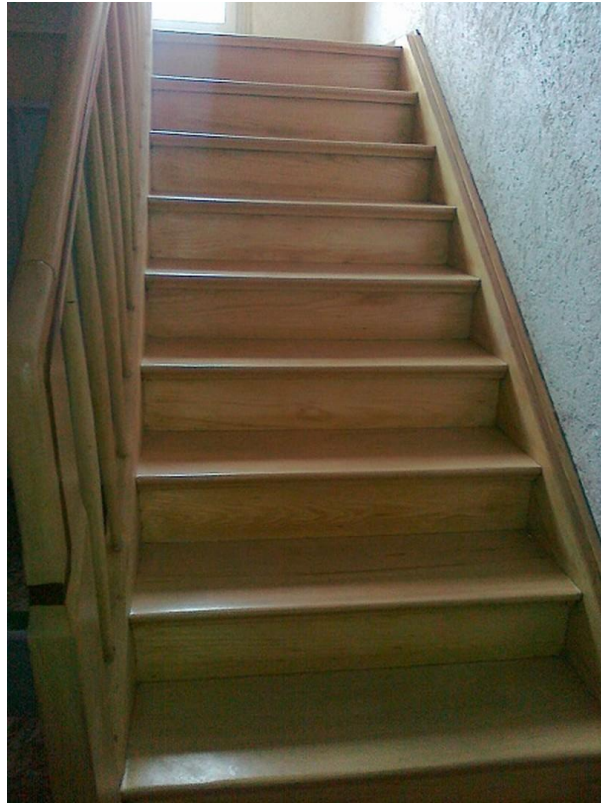


Küche 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



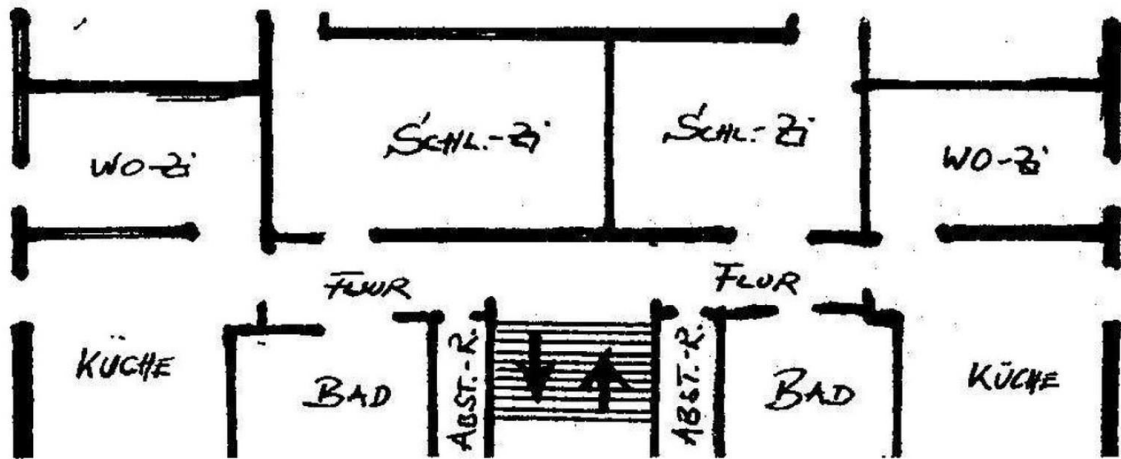
Treppenaufgang



Garten zur Mitbenutzung



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss - mit 2 Wohnungen

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **21.02.2031**

Registriernummer<sup>2</sup> **RP-2021-003544802**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	An der Ruh 5, 55595 Wallhausen		
Gebäudeteil	6-Familienwohnhaus mit 2x 1-Zimmer-Appartement		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1950, Sanierung 2004		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2007		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	360,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E, Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input 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 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:

MESSTRONIC Steinbach  
Magda Steinbach  
Am Sonnenberg 21  
55270 Schwabenheim

**MESSTRONIC**  
Am Sonnenberg 21  
55270 Schwabenheim a. d. Selz  
Tel. 06130/940280 · Fax 9402828  
info@messtronic.com  
www.messtronic.com

22.02.2021  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

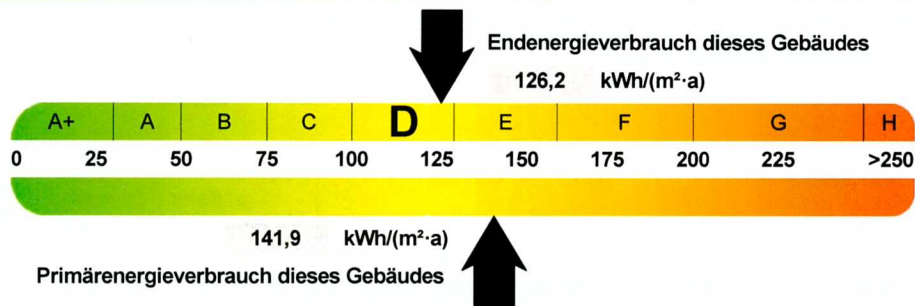
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

RP-2021-003544802

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

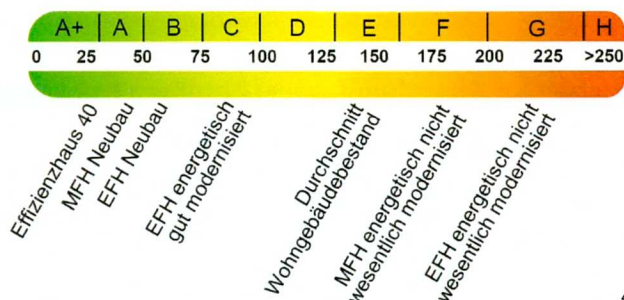
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,2 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2020	Erdgas E	1,10	118048	28800	89248	1,15
01.01.2018	31.12.2020	Strom	1,80	4028	—	4028	1,15

## Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch 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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus