

Exposé

Dachgeschosswohnung in Eislingen 3 Zimmer Wohnung mit vielen Extras



Objekt-Nr. OM-316543

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **253.000 €**

Ansprechpartner:
Mareike Pfeiffer

73054 Eislingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	02.01.2025
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkaufe eine 3,5 Zimmer Wohnung mit vielen Extras.

Der Dachboden wurde ausgebaut und mit einer Twistertreppe zugänglich gemacht. Dieser Raum dient als zusätzliches halbes Zimmer.

Auch in den anderen Räumen wurde regelmäßig erneuert. Heizkörper sind neu, Bad wurde komplett saniert, Parkettboden im Schlaf und Wohnbereich neu gelegt, Einbauküche bleibt mit allen Elektrogeräten in der Wohnung und unter den Dachschrägen bietet sich weiterer Stauraum.

Stromanschluss am Carport.

Ausstattung

Der Dachboden wurde ausgebaut und mit einer Twistertreppe zugänglich gemacht. Dieser Raum dient als zusätzliches halbes Zimmer.

Auch in den anderen Räumen wurde regelmäßig erneuert. Heizkörper sind neu, Bad wurde komplett saniert, Parkettboden im Schlaf und Wohnbereich neu gelegt, Einbauküche bleibt mit allen Elektrogeräten in der Wohnung.

Stromanschluss am Carport.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem 6 Parteien Haus in Eislingen/Fils Süd. Außerhalb und doch zentral. In 10 min. Erreicht man fußläufig den Bahnhof, Kindergarten und Schulen sind ebenfalls in 5-10 min zu erreichen. Zwei Querstraßen weiter erreicht man das Feld um ausgiebig spazieren laufen zu können. Die Lage ist definitiv wunderschön gelegen in einer Sackgasse und alles gut zu erreichen. Mit dem Auto ist man in 5 min. auf der B10.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	136,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

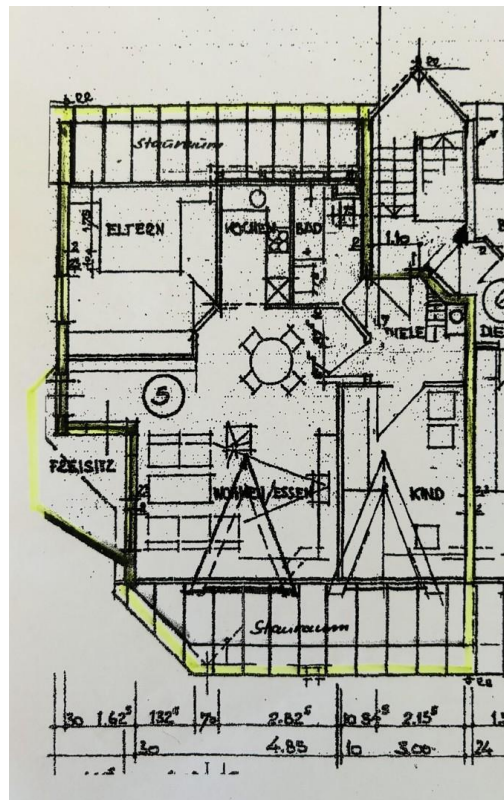


Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Wohnfläche:			
Wohnen / Essen:			
	1,78 x 0,80	=	1,07 m ²
J.	0,65 x 0,57 / 2	J.	= 0,19 m ²
	3,28 x 1,24	=	4,07 m ²
J.	0,63 x 0,59 / 2	J.	= 0,19 m ²
	4,84 x 3,63	=	17,57 m ²
J.	1,62 x 0,46	J.	= 0,06 m ²
	1,82 x 1,345	=	2,18 m ²
	0,19 x 1,28	=	0,24 m ²
	$\frac{0,76 + 2,22 \times 2,04}{2}$	=	3,04 m ²
	$\frac{1,27 + 1,98 \times 1,55}{2}$	=	1,28 m ²
	$\frac{0,98 \times 2,08 \times 1,55}{2}$	=	1,19 m ²
J.	$\frac{0,60 \times 0,80}{2}$	J.	= 0,01 m ²
		=	30,08 m ²
Diele:			
	2,50 x 1,80 + 1,22 x 0,65 / 2	=	5,15 m ²
J.	0,51 x 1,10	=	0,56 m ²
	0,65 x 0,65 / 2	=	0,21 m ²
		=	5,50 m ²
Kinderzimmer:			
	3,00 x 2,99	=	8,97 m ²
	$\frac{1,55 + 0,72 \times 1,41 = 1,85}{2}$	=	0,83 m ²
	$\frac{0,11 + 0,81 \times 1,55}{2}$	=	0,36 m ²
	$\frac{0,745 + 2,17 \times 2,02}{2}$	=	2,94 m ²
		=	13,10 m ²
WC / Bad:			
	3,11 x 1,80	=	4,98 m ²
J.	0,28 x 0,745	=	0,21 m ²
J.	0,56 x 0,58 / 2	=	0,16 m ²
		=	4,61 m ²
Kochen:			
	3,13 x 1,64	=	5,13 m ²
Schlafen:			
	2,56 x 3,60	=	9,22 m ²
J.	1,51 x 3,60 / 2	=	2,72 m ²
	0,75 x 0,70 / 2	=	0,26 m ²
		=	11,68 m ²
Balkon:			
	0,75 x 0,78 / 2	=	0,29 m ²
	0,90 x 0,77	=	0,69 m ²
	2,365 x 1,57	=	3,71 m ²
	2,35 x 1,40 / 2	=	1,65 m ²
		6,34 / 2 =	3,17 m ²
ca. Wohnfläche:			= 73,27 m²



Exposé - Galerie



Carport zur Wohnung



Wohn-
Essbereich



Balkon



Küche



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Dachboden



Grundriss

Wohnfläche

Wohnfläche:			
Wohnen / Essen:	1,78 x 0,80	= 1,07 m ²	
J.	0,85 x 0,57 / 2	= 0,19 m ²	
J.	3,28 x 1,24	= 4,07 m ²	
J.	0,83 x 0,59 / 2	= 0,19 m ²	
J.	4,84 x 3,63	= 17,67 m ²	
J.	1,82 x 0,46	= 0,84 m ²	
J.	1,82 x 1,245	= 2,28 m ²	
J.	0,19 x 1,25	= 0,24 m ²	
J.	0,78 x 2,22 x 2,04	= 3,24 m ²	
J.	1,27 x 1,22 x 1,55 / 2	= 1,28 m ²	
J.	0,88 x 2,28 x 1,55 / 2	= 1,19 m ²	
J.	0,80 x 0,80 / 2	= 0,01 m ²	= 30,08 m ²
Diele:	2,50 x 1,30 + 1,22 x 0,85 / 2	= 5,15 m ²	
J.	0,81 x 1,10	= 0,89 m ²	
J.	0,85 x 0,85 / 2	= 0,21 m ²	= 5,60 m ²
Kinderzimmer:	3,00 x 2,99	= 8,97 m ²	
J.	1,55 x 0,72 x 1,41 = 1,85 / 2	= 0,83 m ²	
J.	0,11 x 0,81 x 1,55 / 2	= 0,30 m ²	
J.	0,745 x 2,17 x 2,02	= 2,94 m ²	= 13,10 m ²
WC / Bad:	3,11 x 1,80	= 4,98 m ²	
J.	0,28 x 0,745	= 0,21 m ²	
J.	0,58 x 0,58 / 2	= 0,16 m ²	= 4,81 m ²
Kochen:	3,13 x 1,64	= 5,13 m ²	
Schlafen:	2,58 x 3,00	= 7,74 m ²	
J.	1,51 x 3,80 / 2	= 2,72 m ²	
J.	0,75 x 0,70 / 2	= 0,26 m ²	= 11,68 m ²
Balkon:	0,75 x 0,78 / 2	= 0,29 m ²	
J.	0,90 x 0,77	= 0,69 m ²	
J.	2,885 x 1,57	= 3,71 m ²	
J.	2,35 x 1,40 / 2	= 1,65 m ²	0,34 / 2 = 3,17 m ²
ca. Wohnfläche:			= 73,27 m ²

Modernisierungen:

- 2011
- Einbauküche
- 2013
- Schlafzimmerfenster
- 2015
- Ausbau Dachboden
- 2017
- Heizungsanlage
- 2018
- Parket Wohn – und Esszimmer
- 2018
- Parket Schlafzimmer
- 2020
- Komplettsanierung
- Badezimmer
- 2022
- Neue Heizkörper in der gesamten Wohnung

Zur Wohnung gehören zusätzlich; ein Carport, abschließbarer Kellerraum, Gemeinschaftswaschküche, sowie ein Gemeinschafts- Fahrradkeller.

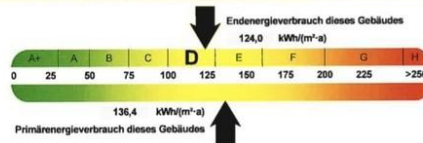
Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer² BW-2019-002521202 **3**

Energieverbrauch

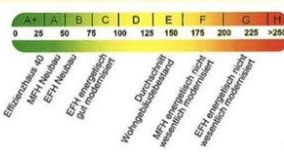


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 124,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015		31.12.2017	Erdgas E	1,10	205/781	35208	170573	1,07

Vergleichswerte Endenergie



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 Kuhlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus