

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ebersbach an der Fils **Sonnige 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Panoramablick - Ideale Kapitalanlage**



Objekt-Nr. OM-316699

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:
Benjamin Vogel

Breslauer Weg 4
73061 Ebersbach an der Fils
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	73,70 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in ruhiger Hanglage, unterhalb der Panoramastraße, verbindet Komfort, Stil und eine atemberaubende Aussicht. Die großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1992 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und einen Südbalkon, auf dem Sie den herrlichen Weitblick über die Dächer von Ebersbach genießen können.

Die Immobilie ist nicht nur ein behagliches Zuhause, sondern auch eine solide Kapitalanlage. Mit zuverlässigen, langjährigen Mietern und stabilen Mieteinnahmen in Höhe von 780,00 € pro Monat bietet diese Wohnung eine sichere Rendite. Das monatliche Hausgeld beträgt 220,00 €, ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Diese attraktive Dachgeschosswohnung vereint hohen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Investitionsmöglichkeit. Nutzen Sie die Chance, eine Immobilie in gefragter Lage mit nachhaltigen Mieteinnahmen zu erwerben!

Ausstattung

Ausstattung:

- Großzügiger Balkon mit Südausrichtung und Panoramablick
- Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fenster
- Separates Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separat angelegte Küche
- Hochwertige Fliesenböden in Küche, Flur, Bad und WC
- Laminatboden im Wohn-, Ess- und Schlafbereich
- Zentralheizung
- Separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz

Besonderheiten:

- Vermietete Wohnung mit langjährigen und zuverlässigen Mietern
- Stabile monatliche Mieteinnahmen (780,00 €)
- Ruhige Lage unterhalb der Panoramastraße mit schneller Anbindung an die B10
- Hausmeisterservice für eine rundum gepflegte Immobilie
- Ideal als Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Ebersbach an der Fils ist eine aufstrebende Stadt mit hervorragender Infrastruktur und idealer Anbindung an die Städte Stuttgart und Göppingen (B10). Durch die Nähe zur Autobahn A8, die in Richtung Karlsruhe und München führt und in nur 10 bis 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist, wird die Lage besonders attraktiv für Pendler. Der fußläufig erreichbare Bahnhof von Ebersbach bietet eine zusätzliche Verkehrsanbindung. In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und

Freizeitangeboten. Trotz der zentralen Lage bietet die ruhige Wohngegend eine hohe Lebensqualität – ideal für Familien, Paare oder Singles.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

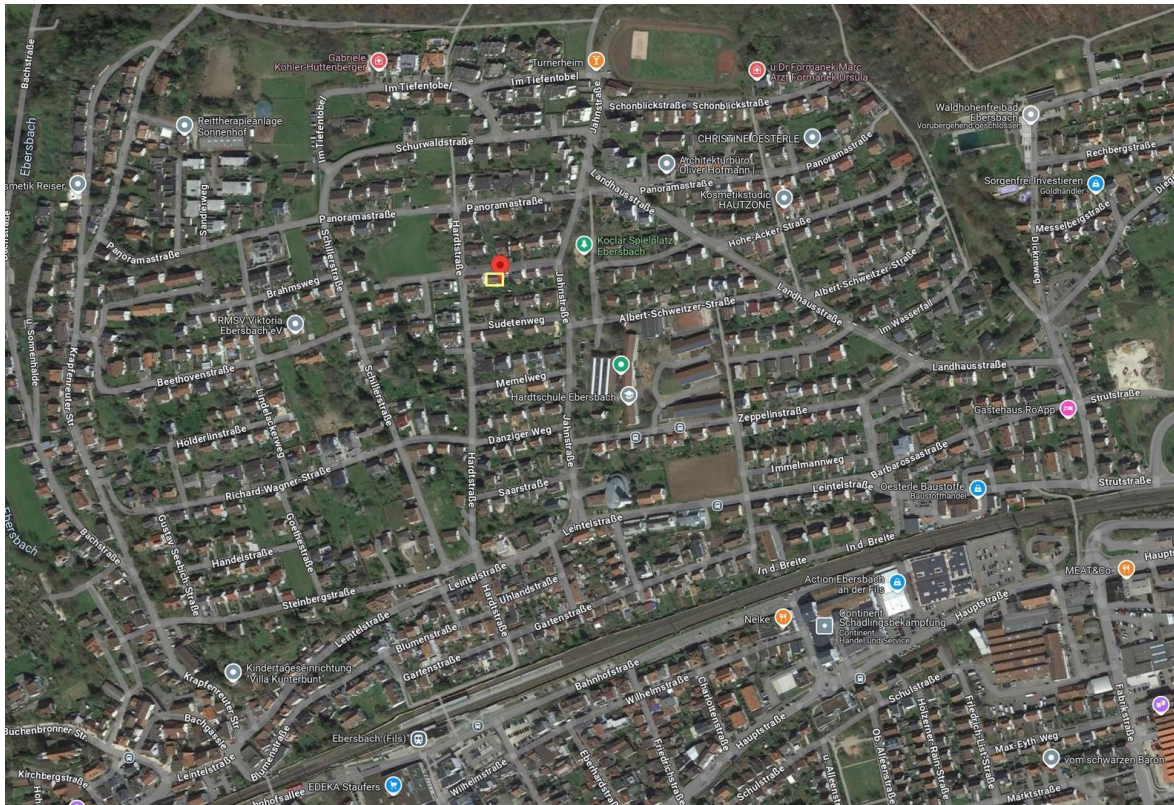
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

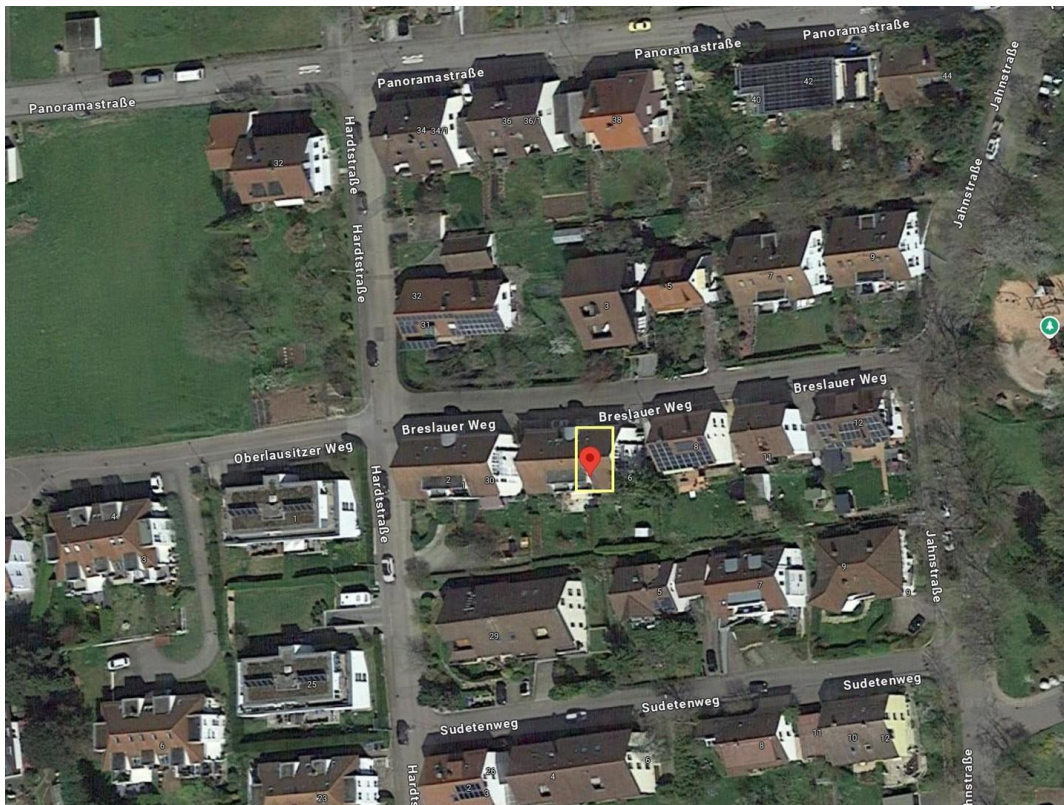


Hausansicht

Exposé - Galerie

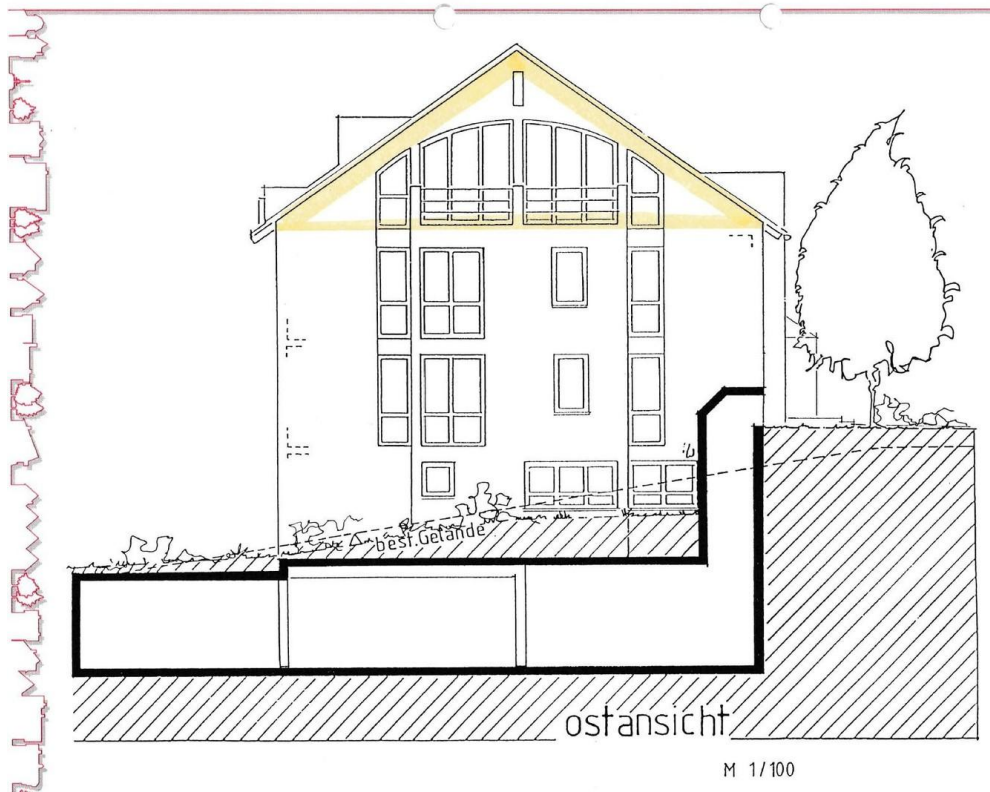


Lage

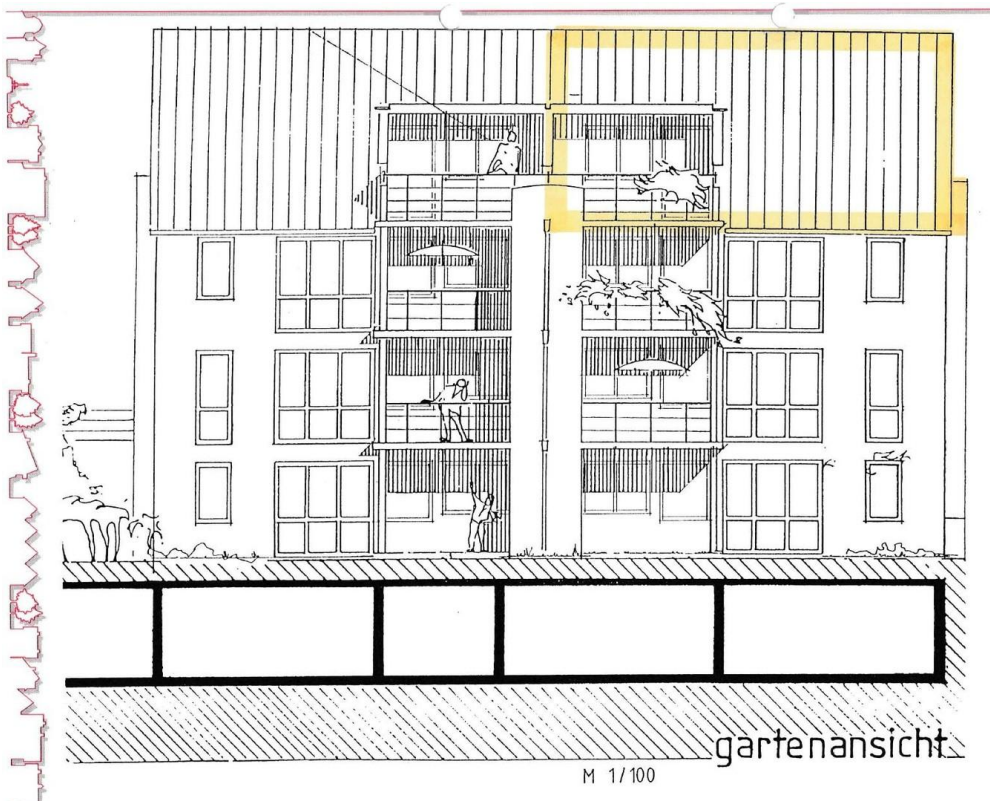


Lage

Exposé - Galerie

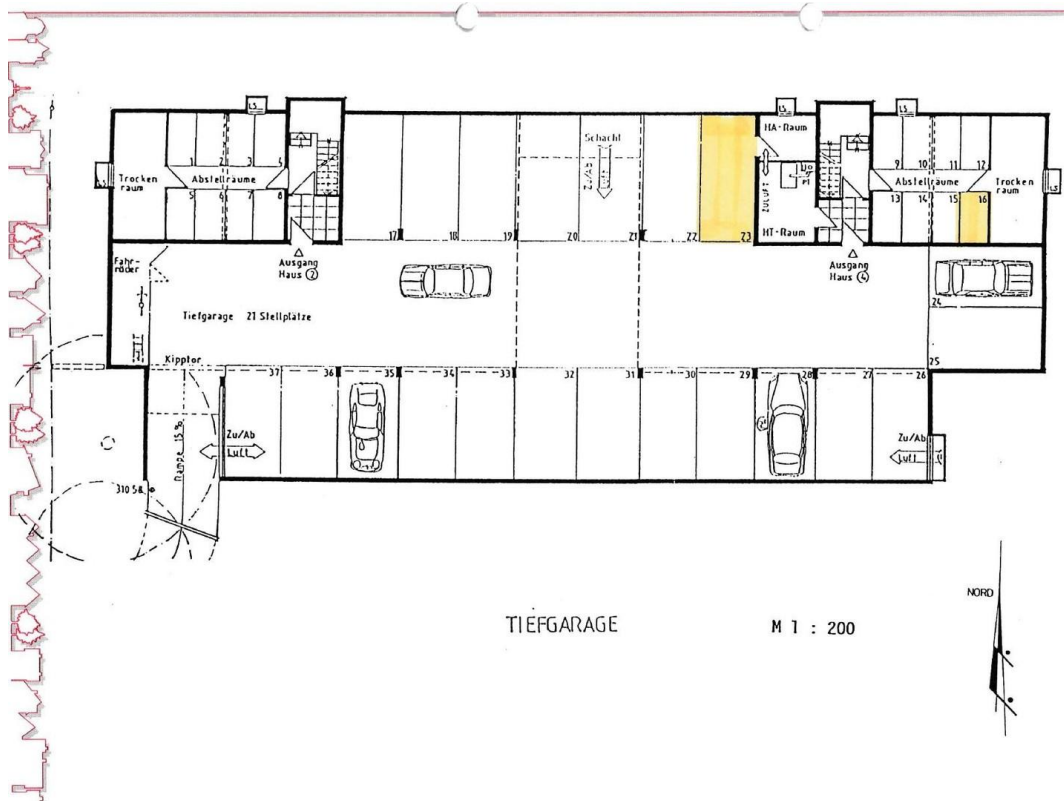


Ostansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Garage



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie

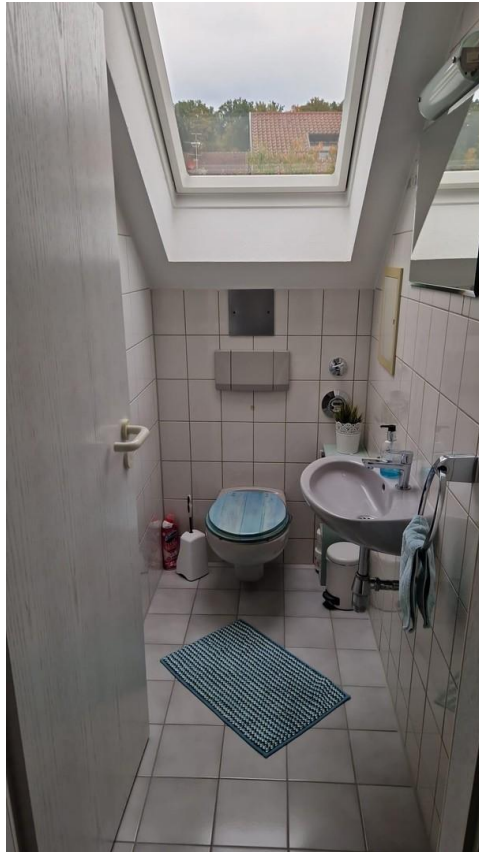


Bad



Bad

Exposé - Galerie

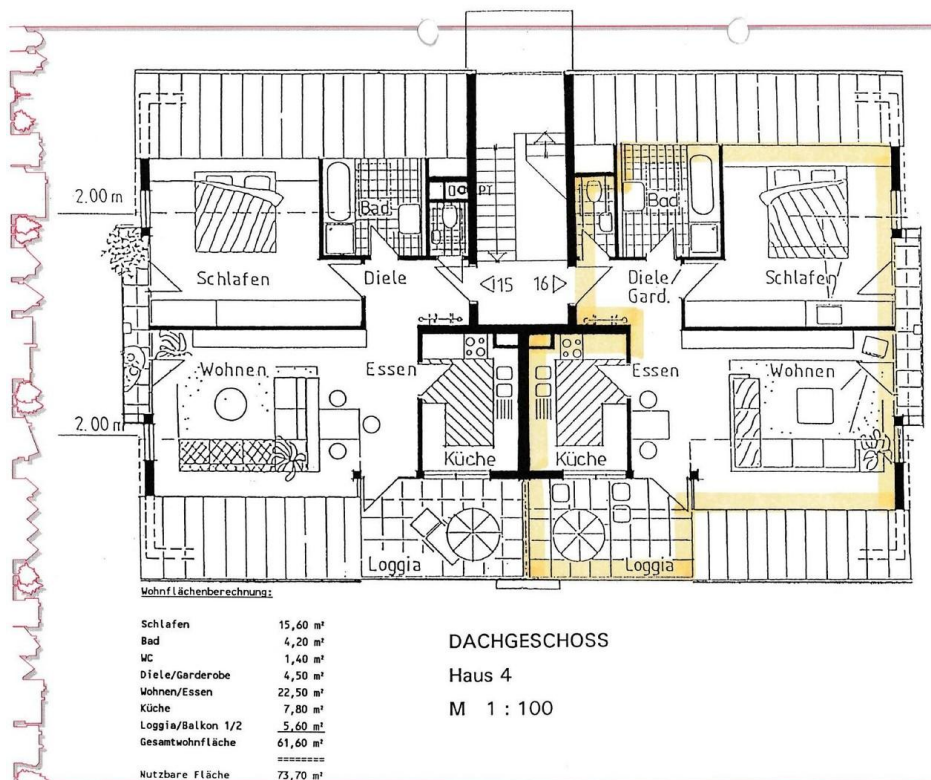


WC



Ausblick

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² **BW-2018-001623455**

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 07.01.2028

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Breslauer Weg 4, 73061 Ebersbach		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1992		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _N)	812 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H (m ³)		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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.

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

08.01.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

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

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

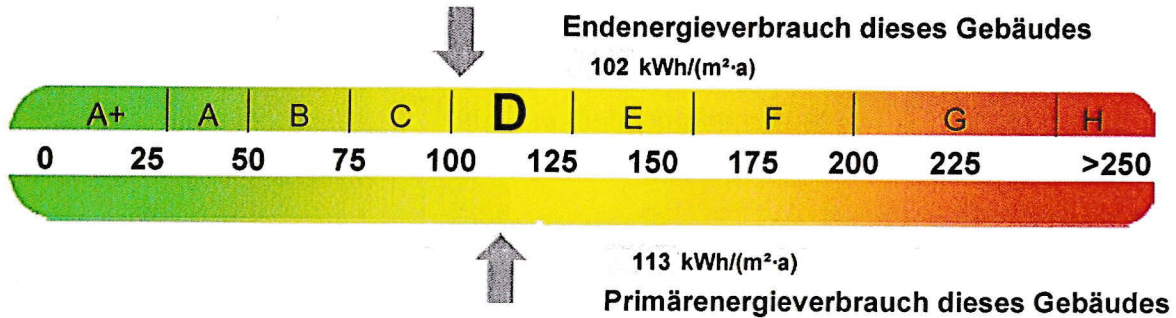
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² BW-2018-001623455

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



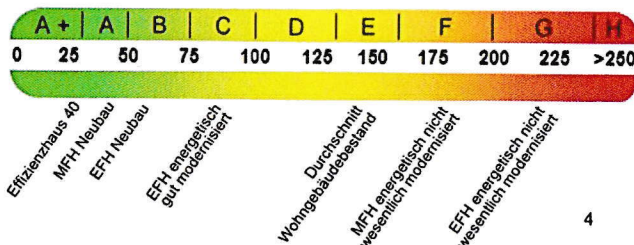
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

102 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						
01.07.2014	30.06.2015	Erdgas H	1,1	60320		60320	1,11
01.07.2015	30.06.2016	Erdgas H	1,1	63740		63740	1,11
01.07.2016	30.06.2017	Erdgas H	1,1	57340		57340	1,11
01.07.2014	30.06.2017	Warmwasserzuschlag	1,1	48744	48744		

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls