



be clever consult

heute clever!
morgen sein!

Schöne 2-Zimmer Dachgeschosswohnung als Kapitalanlage

Anschrift
Objektart
Baujahr

Klingenstraße 27, 74749 Rosenberg
Dachgeschosswohnung im Mehrfamilienhaus
1992



Wohnung	Fläche	Kaufpreis	Rendite	Miete	Stellplatz
WE 27.6	35 qm	59.000 €	5,91 %	3.840 €	zzgl. 6.000 €



be clever consult

heute clever!
morgen sein!



Rosenberg:

Rosenberg ist eine Gemeinde im Neckar-Odenwald-Kreis im Nordosten Baden-Württembergs etwa 26 km nordöstlich von Mosbach. Sie gehört zur europäischen Metropolregion Rhein-Neckar

Rosenberg wurde 1251 erstmals urkundlich erwähnt. Ende des 13. Jahrhunderts fiel der Ort an das Bistum Würzburg, das es als Lehen an die Herren von Rosenberg und nach deren Aussterben 1632 an die Herren von Hatzfeld gab. 1682 wurde Rosenberg dem Deutschen Orden, Ballei Franken, unterstellt. Fünfzig Jahre später wurden die Fürsten von Löwenstein-Wertheim Grundherren. Im Rahmen der Mediatisierung aufgrund des Reichsdeputationshauptschlusses fiel Rosenberg 1803 an das Fürstentum Leiningen. Als dieses 1806 aufgrund der Rheinbundakte aufgelöst wurde, kam der Ort an das Großherzogtum Baden. Rosenberg wurde 1866 an den Eisenbahnverkehr angebunden. Das 1582 errichtete Schloss wurde 1926 bei einem Brand zerstört.

Im Jahr 1909 erfolgte die Elektrifizierung, 1947 wurde das Rathaus gebaut, 1970 wurde das Werk Rosenberg der Firma GETRAG gegründet.

Am 1. Juli 1971 wurde Bronnacker eingemeindet. Am 1. Januar 1972 kam es zur Vereinigung von Rosenberg mit Hirschlanden und Sindolsheim, wodurch die Gemeinde Rosenberg gebildet wurde. Die Gemeinde gehörte zum Landkreis Buchen, der sich im Jahr 1973 mit dem Landkreis Mosbach zum heutigen Neckar-Odenwald-Kreis vereinigte.



be clever consult

heute clever!
morgen sein!





be clever consult

*heute clever!
morgen sein.*

Wirtschaftsstandort:

Das Werk Rosenberg von Getrag, ein Hersteller von Automobil-Getrieben, ist mit mehr als 540 Arbeitsplätzen einer der wichtigsten Arbeitgeber der Region. Die Gemeinde Rosenberg ist Mitglied im Zweckverband R-I-O (Regionaler Industriepark-Osterburken).

Ortsansässige Arbeitgeber:

- Elektra Rosenberg
- Getrag
- Jürgen Schäfer Malerbetrieb
- Klaus Jetter Sanitärtechnik
- Meisel Montagetechnik
- Müller & Co GmbH Kältetechnik
- PSA Rosenberg
- Vogt Metallbau & Vogt Silo- und Anlagenbau GmbH
- Versicherungsagentur Gakstatter
- Volksbank Kirnau eG
- SHS Schäfer Hard- und Software
- Sparkasse Neckartal-Odenwald, Filiale Rosenberg



be clever consult

*heute clever!
morgen sein.*

Verkehrsanbindung/Anreise mit:

Auto

Ludwigsburg über L 1104 in ca. 60 Minuten zu erreichen

Stuttgart über die A 81 in ca. 80 Minuten zu erreichen

Heilbronn über die A 81 in 50 Minuten zu erreichen

Bus

Rosenberg verfügt über ein sehr gut ausgebautes Öffentliches Bus- und Bahnnetz. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind alle Teilorte rund um Rosenberg gut zu erreichen.

Flugzeug

Der Flughafen Echterdingen ist mit dem Auto von Rosenberg über die A 81 in knapp 80 Minuten zu erreichen.



be clever consult

*heute clever!
morgen sein.*

Bildungseinrichtungen:

Vor dem Hintergrund des Auftrages der Grundschule, jedem Kind eine grundlegende Bildung zu ermöglichen, sieht die Stadt Rosenberg ihre Aufgabe darin, Kinder zu gemeinschaftsfähigen, verantwortungsbewussten und selbständigen Menschen zu erziehen, die den Herausforderungen der Zukunft gewachsen sind.

Ethische und demokratische Werte werden zu Grunde gelegt: Sie sollen Leitlinien allen Handelns sein.

Individuelles und selbständiges Arbeiten stehen von Anfang an im Vordergrund. Die Kinder sollen dort abgeholt werden, wo sie auf Grund ihrer Entwicklung und ihrer Lernmöglichkeiten stehen.

Die Stadt Rosenberg legt Wert darauf, die Schülerinnen und Schüler an ein breites Spektrum unterschiedlicher Lernmethoden heranzuführen. Dabei haben fächerübergreifender Unterricht und Projekte einen großen Stellenwert. Die Themen werden dem Alter und dem Umfeld der Schülerinnen und Schüler entsprechend ausgewählt oder von ihnen selbst eingebracht.

Ganzheitliches Lernen bezieht sowohl die Lebenswelt der Kinder ein, wie auch die ganze Bandbreite des Erfahrungslernens mit allen Sinnen. Selbständiges Arbeiten wird ab der ersten Klasse gefördert. Das Arbeiten mit einer Partnerin/einem Partner oder in der Gruppe verstärkt in besonderem Maße den sozialen Umgang und die Teamfähigkeit der Kinder. Neue Medien werden nach Möglichkeit in allen Klassenstufen einbezogen.



be clever consult

heute clever!
morgen sein.

Ausstattung / Bemerkung

- Lage im Dachgeschoss
- Fliesenboden im Bad und an der Küchenwand
- Laminatboden im Wohnraum, Flur und Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- sehr gepflegtes Hausinnere, sowie Hausäußere
- Isolierverglaste Kunststofffenster in weiß
- Das Hausgeld beläuft sich auf ca. EUR 121,- davon sind ca. EUR 34,- nicht umlagefähige Nebenkosten
- Der Rücklagenstand der WEG beläuft sich auf EUR 29.781,49,-
- Auf die Wohnung herunter gebrochen entspricht das EUR 982,-
- Kaltmiete EUR 320,-

Lage Objekt:

Das Objekt befindet sich in einer sehr ruhigen Lage von Rosenberg.

Dinge des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.





be clever consult

heute clever!
morgen sein.





be clever consult

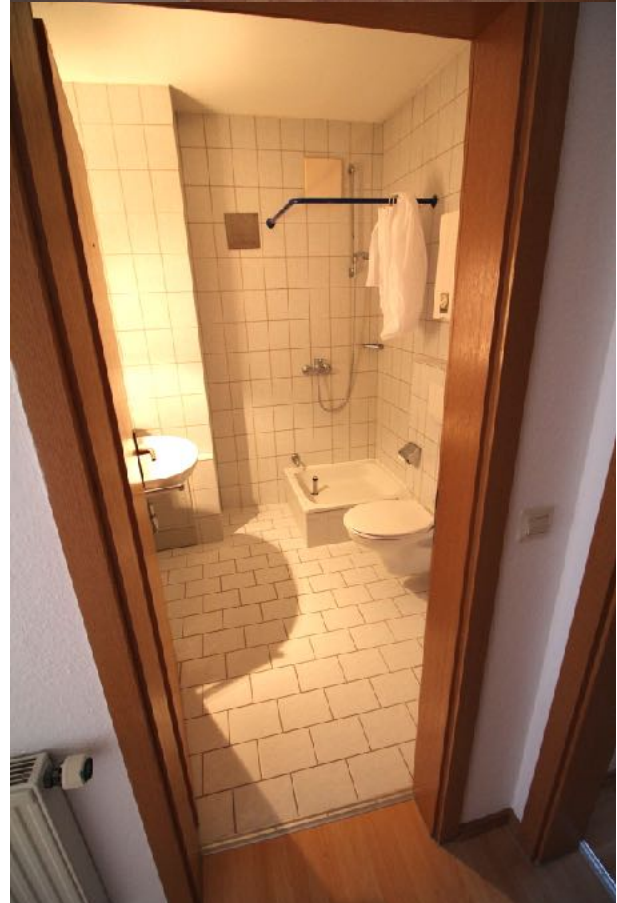
heute clever!
morgen sein.





be clever consult

heute clever!
morgen sein.





be clever consult

heute clever!
morgen sein!





be clever consult

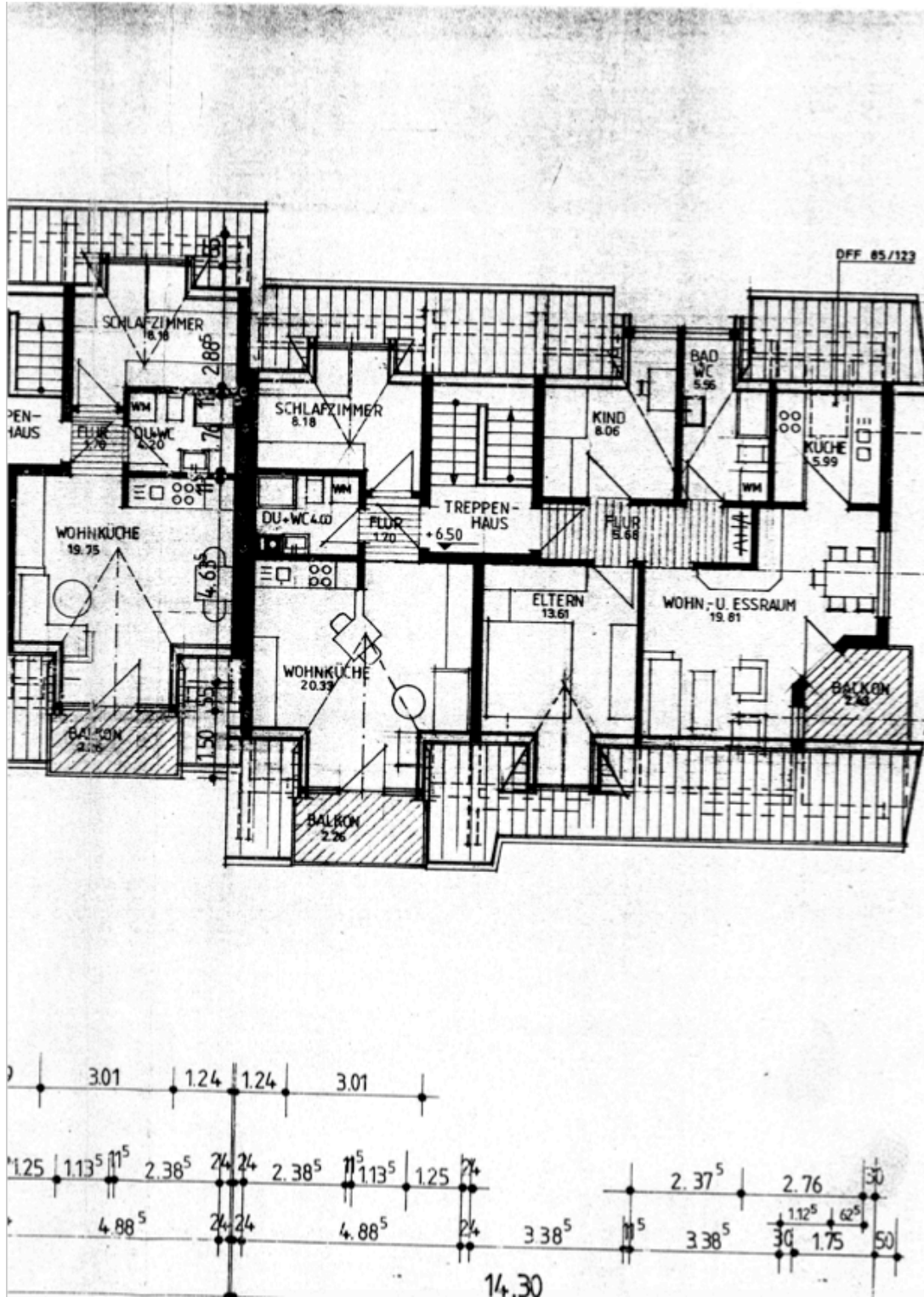
heute clever!
morgen sein!





be clever consult

heute clever!
morgen sein.





be clever consult

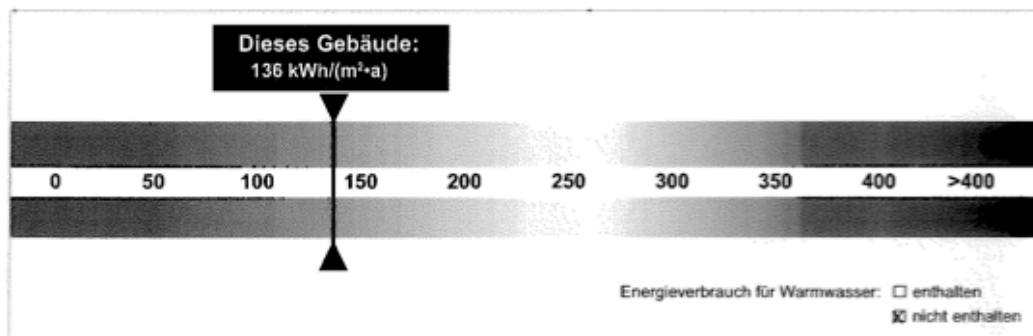
heute clever!
morgen sein!

Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Minol
Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

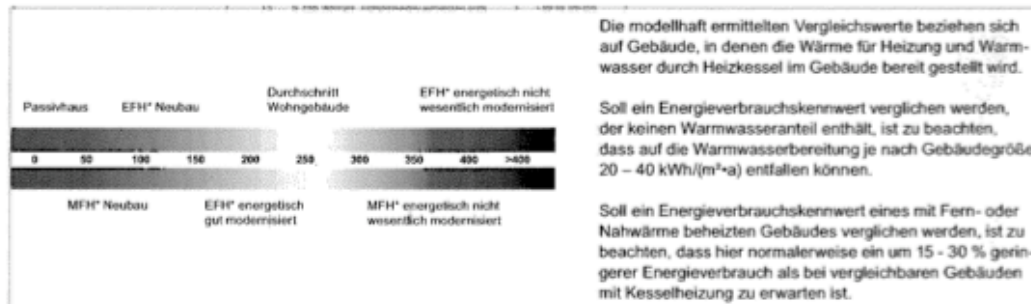
Energieverbrauchskennwert



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Sonstiges	01.01.05	31.12.05	51664	0	1,05	121	0	121
Sonstiges	01.01.06	31.12.06	57285	0	1,09	139	0	139
Sonstiges	01.01.07	31.12.07	56888	0	1,17	148	0	148
Durchschnitt								136

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.