



3-Zimmer-Wohnung in bevorzugter Wohnlage im erhöhten Erdgeschoss

Bismarckstraße 48, Wohnung 2.1.1
71093 Weil im Schönbuch

Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Frau Altuntas

Tel.: 07121 / 2413 – 57

Fax : 07121 / 2413 – 94

Altuntas@Dr.Rall-Immobilien.de



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Bismarckstraße 48, Whg. 2.1.1
71093 Weil im Schönbuch



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Kaltmiete:
€ 1.010,00

Nebenkosten:
€ 340,00



Wohnfläche:
ca. 116 m²

Frei ab:
sofort



Geschoss:
Erdgeschoss

Baujahr:
1948

Ausstattung der Wohnung

- Balkon in Westlage
- Tageslichtküche, mit EBK
- Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne, Waschbecken und WC
- Sep. Gäste WC
- Laminatboden im Schlaf- und Kinderzimmer
- Granitboden im Wohnzimmer und in der Küche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- WG-geeignet

Allgemein

- 2 Monatskaltmieten Kauti
- Die Anmietung eines Stellplatzes ist gewünscht: Garagenstellplatz (€ 75,00/Monat)
- sehr ruhige Wohnlage
- sehr gute Einkaufsmöglichkeiten im Ort
- 200 m zur Schönbuchbahn, 500 m zur Schule/Sportzentrum/Hallenbad und Kindergarten

Details zum Haus

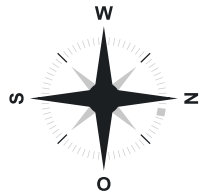
- Haus mit 1 weiteren Wohnung in einer Wohnanlage
- Kehrwoche, Winterdienst und Gartenpflege durch Bewohner im Wechsel
- Kabelanschluss
- Öl-Zentralheizung

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Bismarckstraße 48, Whg. 2.1.1
71093 Weil im Schönbuch



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Bismarckstraße 48, Weil im Schönbuch 3-Zimmer-Wohnung 2.1.1

Wohnen	41,15 m ²
Schlafen	16,75 m ²
Küche	14,65 m ²
Kinderzimmer	13,57 m ²
Bad	14,57 m ²
WC	2,27 m ²
Abstellraum	2,81 m ²
Diele	12,05 m ²
Balkon (6,5 m ² * ½)	3,25 m ²
Gesamt (./. 3% Putz)	ca.116 m²



Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Bismarckstraße 48, Whg. 2.1.1
71093 Weil im Schönbuch



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

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

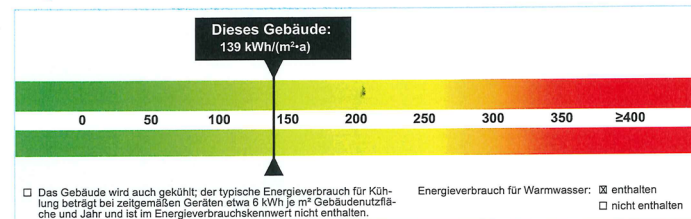


Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

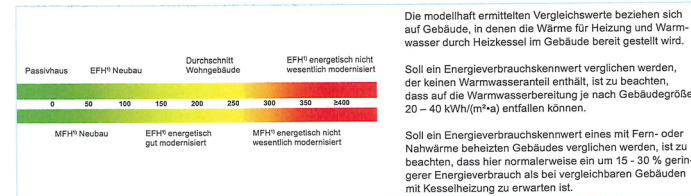
Energieverbrauchskennwert für das Gebäude Bismarckstrasse 48, 71093 Weil im



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Heizöl in Liter	01.01.11	31.12.11	67100	12448	1,11	130	27	157
Heizöl in Liter	01.01.12	31.12.12	64900	12482	1,04	117	27	143
Heizöl in Liter	01.01.13	31.12.13	56350	12448	0,97	91	27	118
Leerstandszuschlag	01.01.11	31.12.13	0	0	1,04	0	0	0
						Durchschnitt²⁾	139	

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) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

Erläuterungen

Energiebedarf - Seite 2: Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2: Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Verluste“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2: Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2: Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik.

Grundlagen für die Berechnung des Energieverbrauchskennwert auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche				Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Jahr	Tage	Gebäude-wohnfläche	Faktor (*1)	Brennstoffmenge	Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)	
1.	365	389,00	x 1,20	=		67100	
2.	366	389,00	x 1,20	=		64900	
3.	365	389,00	x 1,20	=		56350	

Berechnung Kennwert Warmwasser				Berechnung Kennwert Heizung			
Jahr	Wärmemenge in m ³	Wärmeser-temp. in °C	Faktor für WW-Berechnung (*2)	Anteil Warmwasser (kWh) (pak-bereinigt) (*3)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m ² ·a) (klimabereinigt) (*4)	Kennwert für Heizung in kWh (m ² ·a) (klimabereinigt) (*7)	
1.	12448				27	5652	
2.	12482				27	52418	
3.	12448				27	43902	
						Durchschnitt	113

Leerstandszuschlag für Warmwasser				Leerstandszuschlag für Heizung			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leerstandszeitraum in kWh (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeitlich bereinigt) in kWh (m ² ·a) (*11)	Leerstandszeitraum in kWh (*12)	Zuschlag für Heizung (zeitlich, klimabereinigt) in kWh (m ² ·a) (*14)	Zuschlag für Heizung (zeitlich, klimabereinigt) in kWh (m ² ·a) (*15)	Gesamtenergieverbrauchskennwert (zeitlich, klimabereinigt) in kWh (m ² ·a) (*13)
37378	0,000	0	0	150972	0,000	0	139

- 1, 2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (*2) = Wärmemenge (Wärmeser-temp. – 10) entsprechend § 8 Heißeisparverordnung oder Q = 320Wh/m²·a · A_{ww}
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum * 365) : Gebäudenutzfläche
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Wärmeser-temp. (kWh)
- Klimafaktor (Anteil Abrechnungszeitraum im Vergleich zum langjährigen Mittel)
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsbeitrags in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenerfassung und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandsbeitrags für den Energieverbrauchanteil für Warmwasser: Leerstandszeitraum * Energieverbrauchanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Leerstandsbeitrags für den Energieverbrauchanteil für Heizung: Leerstandszeitraum * Energieverbrauchanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandsbeitrags für den Energieverbrauchanteil für Heizung: Leerstandszeitraum * Energieverbrauchanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energieverbrauchskennwerts für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (*13) * Klimafaktor (Durchschnitt) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Beheizungszeitraum) / Hier 36 Monate
- Ermittlung des Energieverbrauchskennwerts: (Leerstandsbeitrag + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser (Durchschnitt))

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Bismarckstraße 48, Whg. 2.1.1
71093 Weil im Schönbuch



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

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



Modernisierungsempfehlung zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude	
Adresse	Bismarckstrasse 48, 71093 Weil im Schönbuch
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus MFH

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen		
Nummer	Bau- und Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
Bei Gebäuden, die älter als 15 Jahre sind, können Modernisierungen dazu beitragen, weniger Energie zu verbrauchen.		
1	Heizanlage	
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.
3	Außenwände	
4	Fenster	
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.

Das Gebäude ist älter als 15 Jahre, jedoch nach ihren Angaben in einigen bzw. allen Bauteilen innerhalb der letzten 15 Jahre saniert worden. Detaillierte Modernisierungsempfehlungen sind deshalb nicht für jedes Bau- oder Anlagenteil möglich. Das schließt aber weitere Modernisierungsmöglichkeiten nicht aus.

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur zur groben Einschätzung der Energieeffizienz und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist- Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand in %			
Endenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand in %			
CO ₂ -Emissionen [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand in %			

Aussteller

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

15.04.2014

Datum

i.P. Oliver Kom
Oliver Kom, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers