



## Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“ 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.1.6  
72793 Pfullingen

**Dr. Rall Hochbau GmbH**  
August-Bebel-Str. 13  
72762 Reutlingen  
Ansprechpartnerin: Frau Zieba  
Tel.: 07121 / 2413 – 76  
Fax : 07121 / 2413 – 92  
Zieba@Dr.Rall-Immobilien.de



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

# Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“

## 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.1.6  
72793 Pfullingen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



tatsächliche Fläche:  
**ca. 33,35 m<sup>2</sup>**

Fertigstellung:  
**2025**

Kaufpreis Wohnung:  
**€ 207.000**

Kaufpreis TG-Stellplatz  
**ab € 25.500**

geschätzte Marktmiete:  
**Wohnung € 590**

geschätzte Marktmiete:  
**TG-Stellplatz € 60**

### Beschreibung

Modernes Mehrfamilienhaus in stilvoller, eleganter und zeitloser Architektur mit hochwertiger Klinkerriemchen-Fassade, nahe an der Natur und doch stadtnah in Pfullingen. Alle Wohnungen sind über einen Aufzug eben und somit quasi barrierefrei erreichbar. Es bietet ideale Einkaufsmöglichkeiten (z. B. neuer REWE Markt mit Bäcker um die Ecke), eine direkte Busanbindung und die Nähe zur Natur.

### Ausstattung

Die Wohnung verfügt über raumhoch verglaste, lichtdurchflutete Räume mit einem großzügigen Wohngefühl und einer lichten Raumhöhe von knapp 2,55 m sowie eine überdachte Terrasse, Echtholzparkett, Fußbodenheizung mit angenehmer Temperierfunktion zur Temperaturreduzierung im Sommer, eine komplett eingerichtete Einbauküche mit Elektrogeräten, elektrische Jalousien bzw. Rollläden und eine Echtglasduschabtrennung.

### Allgemein

Allgemeiner Wasch- und Trockenraum im UG; Aufzug; Kabelanschluss; Luftwasserwärmepumpe und Gasbrennwertheizung; Hausmeisterservice; separater Kellerraum; Wohnhaus mit einer Gewerbe-Einheit. Ideale Anbindung nach Stuttgart, zum Flughafen und zur Messe dank des Scheibengipfeltunnels. Erhöhter Energiestandard Effizienzhaus 55.

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“ 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.1.6  
72793 Pfullingen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



## Gönninger Str. 99, Pfullingen: 1-Zimmer-Wohnung 1.1.6

Wohnen/Essen/Kochen	25,56 m <sup>2</sup>
Bad	5,22 m <sup>2</sup>
Balkon (5,14 m <sup>2</sup> * 1/2)	2,57 m <sup>2</sup>
<b>Tats. Fläche gesamt</b>	<b>ca. 33,35 m<sup>2</sup></b>



Plan unmaßstäblich und unverbindlich

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“

## 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.1.6  
72793 Pfullingen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

### 1. Untergeschoss



Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“

## 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.1.6  
72793 Pfullingen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

### 2. Untergeschoss



Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

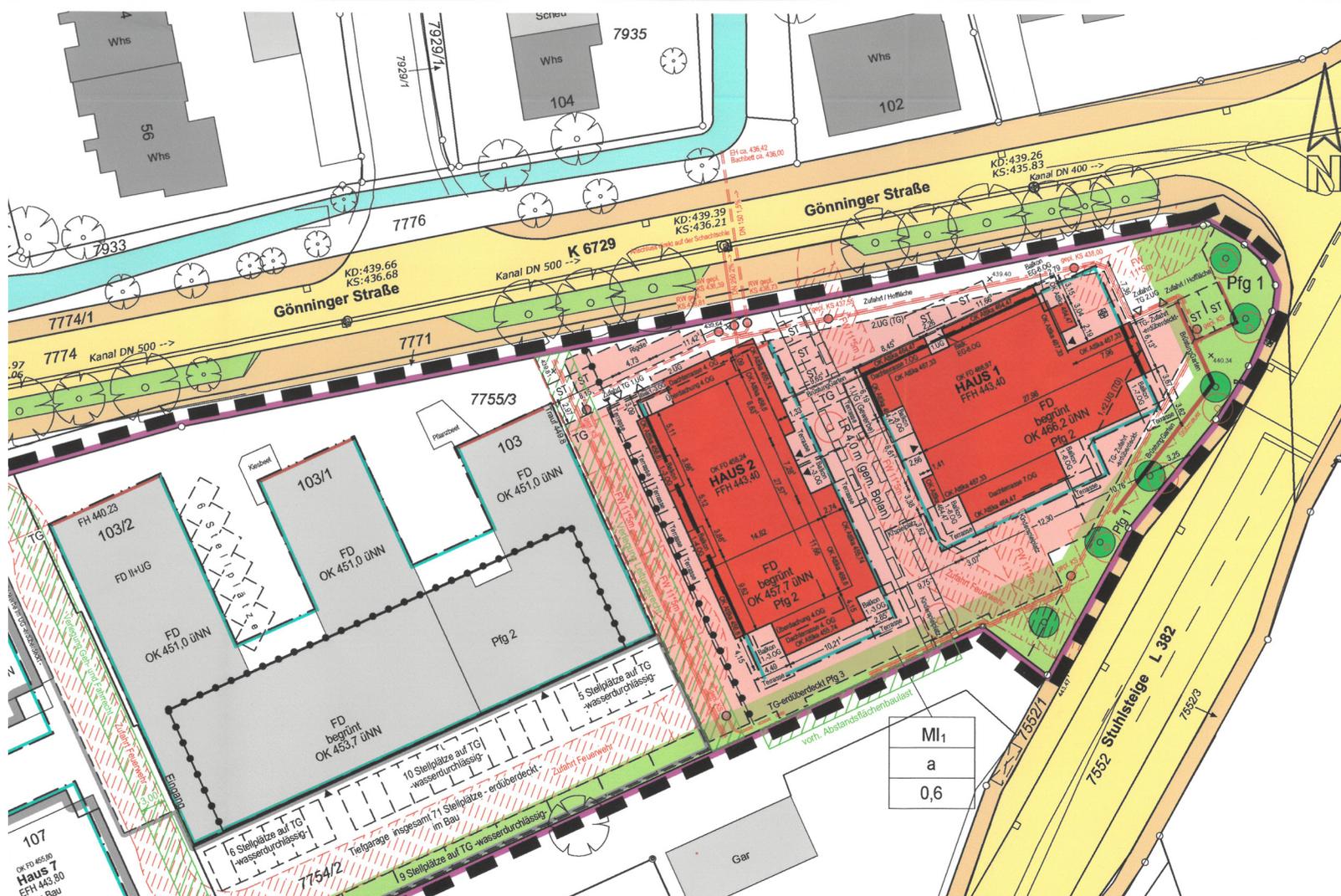
# Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“

## 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.1.6  
72793 Pfullingen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



### LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL

ZUM BAUANTRAG

Bauvorhaben: Dr. Rall Böhmler-Areal 2.BA

**KREIS** Reutlingen  
**STADT** Pfullingen  
**GEMARKUNG** Pfullingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
mit Einzeichnung gemäß § 4 Abs. 4 LBOVVO

- Baum geplant gem. Beb.Plan
- Baum vorhanden
- Baum entfällt
- Baum geplant

Bei den eingetragenen Höhen  
handelt es sich um NN-Höhen  
(Normalorthometrische Höhen  
im DHHN12 mit Höhenstatus 130)

420,65 = aufgenommene Höhe  
(420,90) = geplante Höhe

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.





# Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“

## 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.1.6  
72793 Pfullingen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 109 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunutzerdaten 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 von Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe über die spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten 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 Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

#### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

#### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigt.

#### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

#### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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