



Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“ 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 111, Whg. 8.1.2
72793 Pfullingen

Dr. Rall & Söhne 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“

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 111, Whg. 8.1.2
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Wohnfläche:
ca. 99,74 m²

Baujahr:
2021

Kaufpreis Wohnung:
€ 497.000

Kaufpreis Garage:
€ 31.500

Kaltmiete:
Wohnung inkl. G € 1.260

Verfügbarkeit:
frei ab April 2025

Beschreibung

Modernes Mehrfamilienhaus in stilvoller, eleganter und zeitloser Architektur nahe an der Natur und doch stadtnah in Pfullingen. Die Wohnung ist über einen Aufzug und somit barrierefrei erreichbar. Es gibt ideale Einkaufsmöglichkeit (z. B. neuer REWE Markt mit Bäcker um die Ecke), direkte Busverbindung und die Nähe zur Natur. Ideale Anbindung nach Stuttgart, Flughafen und zur Messe dank des Scheibengipfeltunnels.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über raumhoch verglaste, lichtdurchflutete Räume mit einem großzügigen Wohngefühl und einer lichten Raumhöhe von ca. 2,60 m sowie eine teilweise überdachte West-Terrasse, Echtholzparkett, Einbauküche, Fußbodenheizung, elektrische Jalousien bzw. Rollläden und die Wohnung ist schwellenlos zu erreichen.

Allgemein

Allgemeiner Wasch- und Trockenraum im UG mit eigenem Waschmaschinenanschluss; Aufzug; Kabelanschluss; Luftwasserwärmepumpe und Gasbrennwertheizung; Hausmeisterservice; separater Kellerraum; Haus mit 10 weiteren Wohnungen in einer Wohnanlage mit 4 Häusern.

Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 111, Whg. 8.1.2
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

Wohnfläche	ca. 99,74 m ²
Aufteilung	siehe beiliegenden Plan
Baujahr	2021
Kaufpreis	Wohnung Nr. 8.1.2. 497.000,-- € Garage Nr. 25 31.500,-- €
Kaltmiete	Wohnung Nr. 8.1.2 p .M. 1.200,-- € Garage Nr. 25 p.M. 60,-- €

Verfügbarkeit Die Wohnung ist zur Zeit vermietet.

Sollten Sie die Wohnung selbst beziehen wollen, sind wir Ihnen bzw. dem derzeitigen Mieter bei der Beschaffung einer Ersatzwohnung gerne behilflich.

Laufende monatliche Kosten	
Wohnung	
Wohngeld (nicht umlagefähig)	15,00 €
Verwaltung (brutto)	36,83 €
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)	220,00 €
Garage Nr. 25	
Wohngeld (nicht umlagefähig)	0,83€
Verwaltung (brutto)	5,12€
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)	11,00 €
Gesamt Kosten	288,78 €

Rücklagen der WEG zum 31.12.2023	
Gesamt	9.495,80 €

Anteilige Rücklagen zum 31.12.2023	
Wohnung	170,92 €
Garage	8,00 €
Gesamt	178,92 €

Vermietungs- und Verwaltungsservice

Auf Wunsch ist ein kompletter Vermietungs- und Verwaltungsservice durch die Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH möglich.

Provision

Wir würden bei Vertragsabschluss 3,57% (inkl. MwSt.) Provision auf den Kaufpreis von Ihnen erhalten.

Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“ 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 111, Whg. 8.1.2
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Gönninger Str. 111, Pfullingen: 3-Zimmer-Wohnung 8.1.2

Wohnen/Essen	29,26 m ²
Schlafen	15,34 m ²
Duschbad	3,56 m ²
Zimmer	12,50 m ²
Küche	7,91 m ²
Bad	8,05 m ²
Diele	9,79 m ²
Terrasse (26,66 m ² * 1/2)	13,33 m ²

Tats. Fläche gesamt ca. 99,74 m²
zusätzl. Gartenfläche ca. 104,70 m²



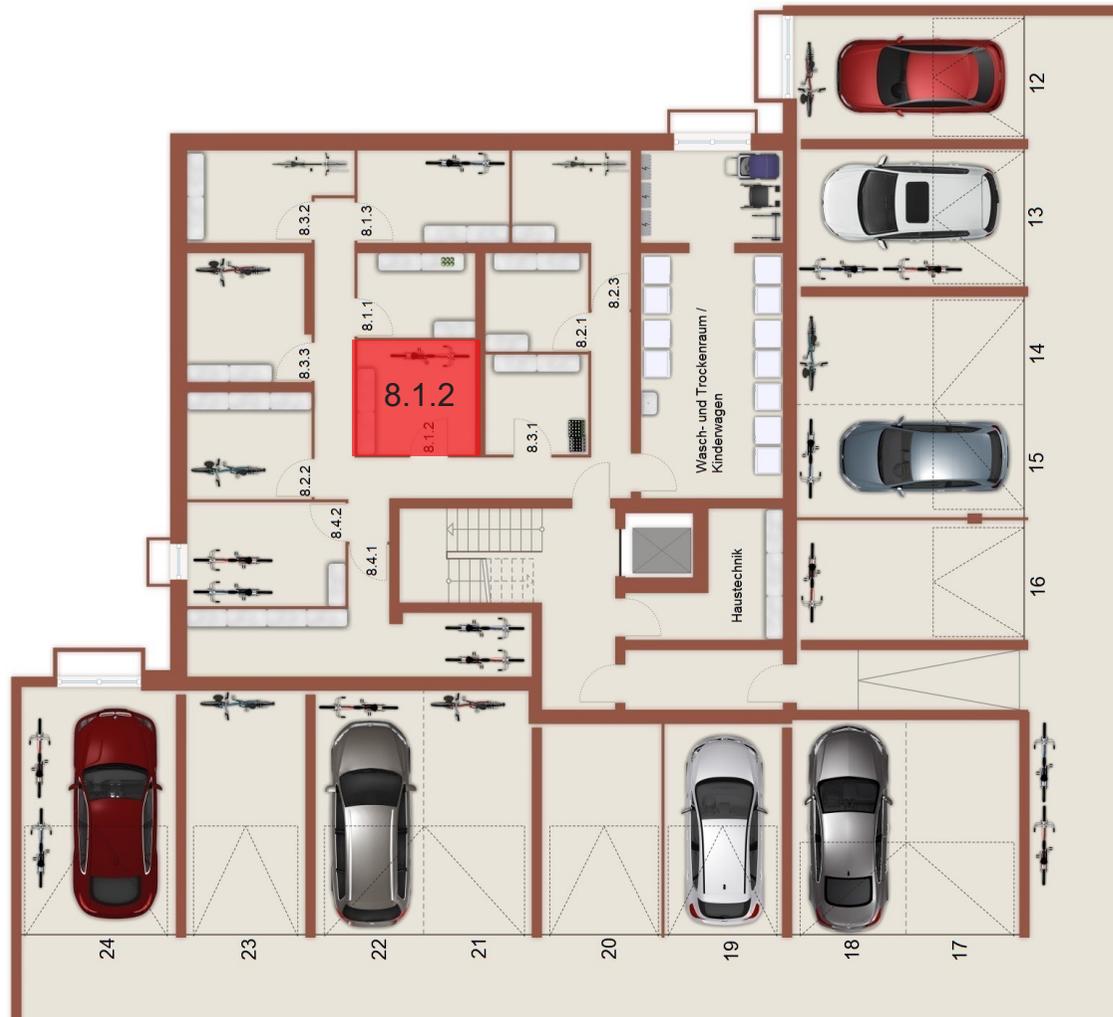
Plan unmaßstäblich und unverbindlich

Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“ 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 111, Whg. 8.1.2
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



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“ 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 111, Whg. 8.1.2
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



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“ 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 111, Whg. 8.1.2
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

Sondernutzungsrecht an Gartenfläche



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“ 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 111, Whg. 8.1.2
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



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“ 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 111, Whg. 8.1.2
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **29.01.2023** **Registriernummer²** BW-2023-004396777 **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Gönninger Straße 111, 72793 Pfullingen
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude ³	2023
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023
Anzahl Wohnungen	11
Gebäudenutzfläche (A _{th})	1.397,7 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Strom-Mix, Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:
GN BAUPHYSIK
Dipl.-Ing. (FH) Gerd Lotz
Energieingenieur nach DIN EN ISO 18901
GN Bauphysik Pfullingen · Kollagen-Praxisgemeinschaft mbH | www.gnbauphysik.com
Heinrichshausweg 1 | Betriebsbereich 07 | 72070 Stuttgart | Tel. 07141 30 40 00-10
Zweigstelle Pfullingen | Mainringweg 12 | 71264 Mönchheim | Tel. 0503 30 04 00 00-10

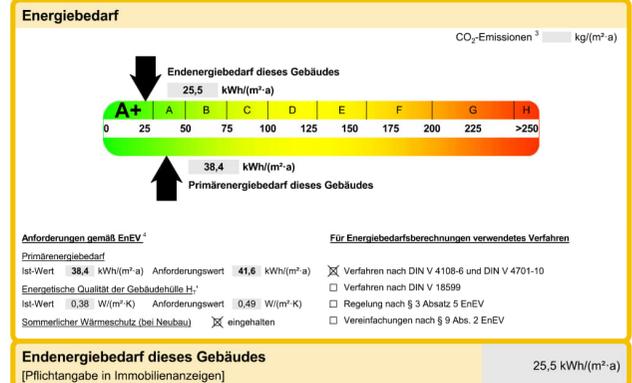
30.01.2023
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der 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 ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer²** BW-2023-004396777 **2**



Angaben zum EEWärmeG⁵
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)
Art: Geothermie und Umweltwärme Deckungsanteil: 79,7 %

Ersatzmaßnahmen⁶
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.
 Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
 Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeteile H⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Endenergiebedarf (EEWärmeG) 25,5 kWh/(m²·a)
Einfamilienhaus (EFH) 110 kWh/(m²·a)
Mehrfamilienhaus (MFH) 110 kWh/(m²·a)
EFH (Energieeffizient) 110 kWh/(m²·a)
EFH (Energieeffizient) 110 kWh/(m²·a)
Durchschnittlich nach Wärmeschutzverordnung 110 kWh/(m²·a)
MFH (Energieeffizient) nach Wärmeschutzverordnung 110 kWh/(m²·a)
EFH (Energieeffizient) nach Wärmeschutzverordnung 110 kWh/(m²·a)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe nur bei Neubau ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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“ 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Gönninger Str. 111, Whg. 8.1.2
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärme-gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom 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 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 gute Ressourcennutzung 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

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_{tr}). 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 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 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Plichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Plichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises