



## Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“ 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.2.3  
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“ 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.2.3  
72793 Pfullingen



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



unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustration

tatsächliche Fläche:  
**ca. 56,14 m<sup>2</sup>**

Fertigstellung:  
**2025**

Kaufpreis Wohnung:  
**€ 343.000**

Kaufpreis TG-Stellplatz  
**ab € 25.500**

geschätzte Marktmiete:  
**Wohnung € 870**

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 und haben teilweise atemberaubende Aussichten auf die Achalm und den Albtrauf. 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 einen über 10 m<sup>2</sup> großen, überdachten Süd-Balkon, Echtholzparkett, Fußbodenheizung mit angenehmer Temperierfunktion zur Temperaturreduzierung im Sommer, eine komplett eingerichtete Einbauküche mit Elektrogeräten, elektrische Jalousien bzw. Rollläden und eine Echtdruschabtrennung.

## Allgemein

Allgemeiner Wasch- und Trockenraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss 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“

## 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.2.3  
72793 Pfullingen



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



### Gönninger Str. 99, Pfullingen: 2-Zimmer-Wohnung 1.2.3

Wohnen/Essen/Kochen	26,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,49 m <sup>2</sup>
Bad	4,84 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,50 m <sup>2</sup>
Balkon (11,14 m <sup>2</sup> * ½)	5,57 m <sup>2</sup>
<b>Tats. Fläche gesamt</b>	<b>ca. 56,14 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“ 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.2.3  
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“

## 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.2.3  
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“

## 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.2.3  
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“ 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.2.3  
72793 Pfullingen



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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 8. August 2020

Gültig bis: **01.08.2033**

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Gönninger Straße 99 72793 Pfullingen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Haus 1		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2023 Planung		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023 Planung		
Anzahl der Wohnungen	45		
Gebäudenutzfläche (A <sub>g</sub> )	3 793,3 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix, Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix, Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: LW-WP	Verwendung: Heizung + Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtllüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### 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 dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Dipl.-Ing. (FH) Gert Lott  
aussteller@energieausweis.de  
www.energieausweis.de

Unterschrift des Ausstellers

*Gert Lott*

Ausstellungsdatum: **02.08.2023**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

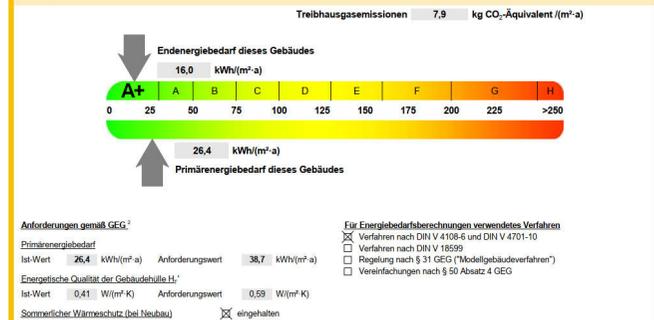
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **16,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Umweltwärme	92,2 %	194,4 %
Übereinführung GEG	30,8 %	205,1 %
Summe:	123,0 %	399,5 %

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

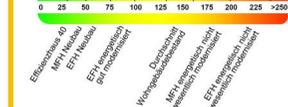
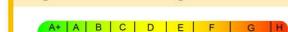
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die aus dem Energieausweis resultierenden spezifischen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.



# Neubauvorhaben „Wohnen mit Weitblick“

## 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Gönninger Str. 99, Whg. 1.2.3  
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 Ausstellung 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 Baunutzerlagen 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 ist der 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 Pflichtenfüllung 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