



## **2-Zimmer-Wohnung in bevorzugter Wohnlage im Dachgeschoss**

Rainwiesenstraße 32, Whg. 3.8  
72770 Reutlingen

**Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH**  
August-Bebel-Str. 13  
72762 Reutlingen  
Ansprechpartnerin: Frau Gervasi  
Tel.: 07121 / 2413 – 54  
Fax : 07121 / 2413 – 96  
[Gervasi@Dr.Rall-Immobilien.de](mailto:Gervasi@Dr.Rall-Immobilien.de)



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

# 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß

Rainwiesenstraße 32, Whg. 3.8  
72770 Reutlingen



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



Kaltmiete:  
€ 640,00

Nebenkosten:  
€ 150,00

Grund-/Wohnfläche:  
ca. 35 m<sup>2</sup>

Frei ab:  
sofort

Geschoss:  
Dachgeschoß

Baujahr:  
1984

## Ausstattung der Wohnung

- Laminatboden
- Tageslichtküche mit neuer Einbauküche
- Tagelichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
- eigener Kellerraum im Untergeschoß

## Allgemein

- Abgeltung für Schönheitsreparaturen bei Auszug € 900,00 (keine zusätzliche Kaution)
- Die Anmietung eines Stellplatzes ist gewünscht: (€ 30,00/Monat)
- ruhige Lage
- gute Busanbindung
- gute Einkaufsmöglichkeiten im Ort

## Details zum Haus

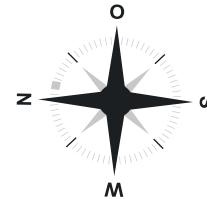
- Haus mit 7 weiteren Wohnungen in einer Wohnanlage mit 2 Häusern
- Hausmeisterservice (in Nebenkosten enthalten)
- Kabelanschluss im Haus
- Öl-Zentralheizung
- Münzwaschmaschine und -trockner im allgemeinen Waschraum

# 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß

Rainwiesenstraße 32, Whg. 3.8  
72770 Reutlingen



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



**Rainwiesenstr. 32, 72770 Reutlingen:  
2-Zimmer-Wohnung 3.8**

Wohnen/Essen	13,39 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,91 m <sup>2</sup>
Küche	3,49 m <sup>2</sup>
Bad	5,49 m <sup>2</sup>
Diele	4,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 37,94 m<sup>2</sup></b>



1m 2m 3m 4m



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.

# 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß

Rainwiesenstraße 32, Whg. 3.8  
72770 Reutlingen



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



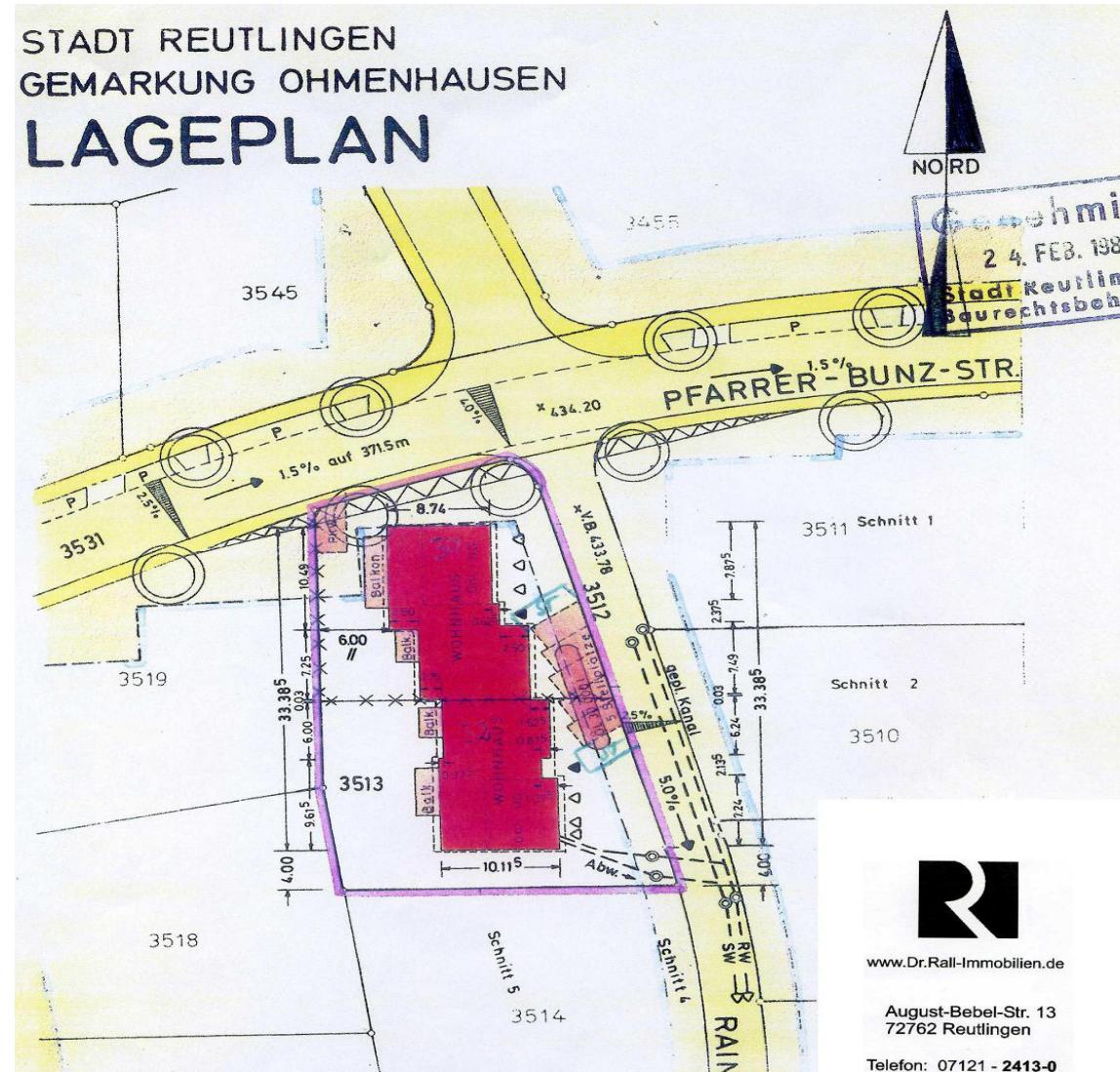
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Rainwiesenstraße 32, Whg. 3.8  
72770 Reutlingen



# Dr. Rall-Immobilien



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.

# 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Rainwiesenstraße 32, Whg. 3.8  
72770 Reutlingen



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

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013 (gültig seit 1.Mai 2014)
BW-2020-003074245  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	72770 Reutlingen, Rainwiesenstraße 32	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1984	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2005	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche ( $A_N$ )	400 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizung: Heizöl Warmwasser: Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Lüftung/Kühlung	Kühlung: <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> (freiwillig)	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	

**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 Wohnflächangaben 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 (Energiebedarfausweis). 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**

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  
1000hands AG  
Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch  
Joachimsthaler Str. 12  
10719 Berlin

1000hands AG  
Jörg Rauch  
Tel. 030 - 610 845 - 0  
Fax 030 - 312 65 99  
Unterschrift des Ausstellers

12.02.2020  
Ausstellungsdatum

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (<sup>3</sup> 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013
Registriernummer <sup>2</sup> BW-2020-003074245  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

**Energiebedarf**



**Anforderungen gemäß EnEV**

Primärenergiebedarf	Ist-Wert <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle $H_c$	Ist-Wert <input type="text"/> W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert <input type="text"/> W/(m <sup>2</sup> ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten	

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

**Angaben zum EEWärmeG**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)
Art: <input type="text"/> Deckungsanteil: <input type="text"/> %
<input type="text"/> %
<input type="text"/> %

**Ersatzmaßnahmen**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

**Vergleichswerte Endenergie**

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>A+</td> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> <td>E</td> <td>F</td> <td>G</td> <td>H</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>25</td> <td>50</td> <td>75</td> <td>100</td> <td>125</td> <td>150</td> <td>175</td> <td>200</td> <td>225</td> </tr> </table>	A+	A	B	C	D	E	F	G	H	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225
A+	A	B	C	D	E	F	G	H											
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225										
Effizienzhaus 10 NEH Neubau EEW erneuerbar gr. modernisiert Durchschnitt Wohneigentümer MFH erneuerbar wenigstens modernisiert EEW erneuerbar wenigstens modernisiert 7																			

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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Rainwiesenstraße 32, Whg. 3.8  
72770 Reutlingen



## Dr. Rall-Immobilien

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2020-003074245

3

(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
102,09 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
112,29 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Skala von 0 bis >250 mit Markierungen bei 0, 25, 50, 75, 100, 125, 150, 175, 200, 225, >250. Die Skala ist in drei Farbabschnitte unterteilt: grün (A+ bis C), gelb (D bis F) und rot (G bis H).

### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

102,09 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2018	31.12.2018	Heizöl	1,10	35520,00	10656,00	24864,00	1,09
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl	1,10	42740,00	10656,00	32084,00	0,97
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl	1,10	43840,00	10656,00	33184,00	0,97

### Vergleichswerte Endenergie

Einfamilienhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
GfL indirekt  
Wohlfahrtsheim  
Durchschnitt  
Wohngbaudotierung  
MFH energetisch nicht  
modernisiert  
EFH energetisch nicht  
verfügbar  
Wohnungseinfluss und  
zusätzlichen Nutzerverbrauch

Skala von 0 bis >250 mit Markierungen bei 0, 25, 50, 75, 100, 125, 150, 175, 200, 225, >250. Die Skala ist in drei Farbabschnitte unterteilt: grün (A+ bis C), gelb (D bis F) und rot (G bis H).

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Wärmebeizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesseleheizung zu erwarten ist.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_u$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverbrauch vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

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.

# 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Rainwiesenstraße 32, Whg. 3.8  
72770 Reutlingen



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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

### 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 Bauanforderungen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Witterung 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 so genannte „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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen  $\text{CO}_2$ -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:  $H_r$ ). 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 bestimmtem 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 Pflichterfüllung 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 Pflichterfüllung 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: Gleicher 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, 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