



## **2-Zimmer-Studiowohnung in zentraler Lage im Dachgeschoss**

Payerstr. 47, Wohnung Nr. 1.3.1  
72764 Reutlingen

**Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH**

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartner: Herr Antoniadis

Tel.: 07121 / 2413 – 369

Fax : 07121 / 2413 – 94

[Antoniadis@Dr.Rall-Immobilien.de](mailto:Antoniadis@Dr.Rall-Immobilien.de)



**Dr. Rall-Immobilien**

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

# 2-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoß

Payerstraße 47, Wohnung Nr. 1.3.1  
72764 Reutlingen



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



Kaltmiete:  
€ 760,00

Nebenkosten:  
€ 260,00

Grund-/Wohnfläche:  
ca. 61 m<sup>2</sup> /ca. 51 m<sup>2</sup>

Frei ab:  
01.05.2025

Geschoss:  
Dachgeschoß

Baujahr:  
1993

## Ausstattung der Wohnung

- Balkon in Süd-Westlage
- Tageslichtküche mit Einbauküche und Spülmaschinen-/Waschmaschinenanschluss
- Tageslichtbad mit Badewanne und 2 Waschbecken
- separates WC
- Laminatboden
- eigener Abstellraum im Untergeschoß

## Allgemein

- Abgeltung für Schönheitsreparaturen bei Auszug € 900,00 (keine zusätzliche Kaution)
- Die Anmietung eines Stellplatzes ist gewünscht: Stellplatz im Freien Nr. 2 (€ 40,00/Monat)
- ruhige Lage
- gute Busanbindung
- gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

## Details zum Haus

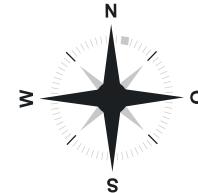
- Haus mit 5 weiteren Wohnungen in einer Wohnanlage mit 6 Häusern
- Hausmeisterservice (in Nebenkosten enthalten)
- Kabelanschluss
- Gas-Zentralheizung
- Münzwaschmaschine und -trockner im Waschraum

# 2-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoss

Payerstraße 47, Wohnung Nr. 1.3.1  
72764 Reutlingen



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



Payerstraße 47, Ort: Reutlingen  
2-Zimmer-Wohnung 1.3.1

Wohnen/Essen	22,55 m <sup>2</sup>	17,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,14 m <sup>2</sup>	15,19 m <sup>2</sup>
Küche	5,72 m <sup>2</sup>	5,72 m <sup>2</sup>
Bad	4,19 m <sup>2</sup>	4,19 m <sup>2</sup>
separates WC	1,42 m <sup>2</sup>	1,42 m <sup>2</sup>
Diele	5,01 m <sup>2</sup>	5,01 m <sup>2</sup>
Balkon (5,10 m <sup>2</sup> * ½)	2,55 m <sup>2</sup>	2,55 m <sup>2</sup>
Grundfläche gesamt ca.	60,58 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche gesamt ca.		51,12 m <sup>2</sup>



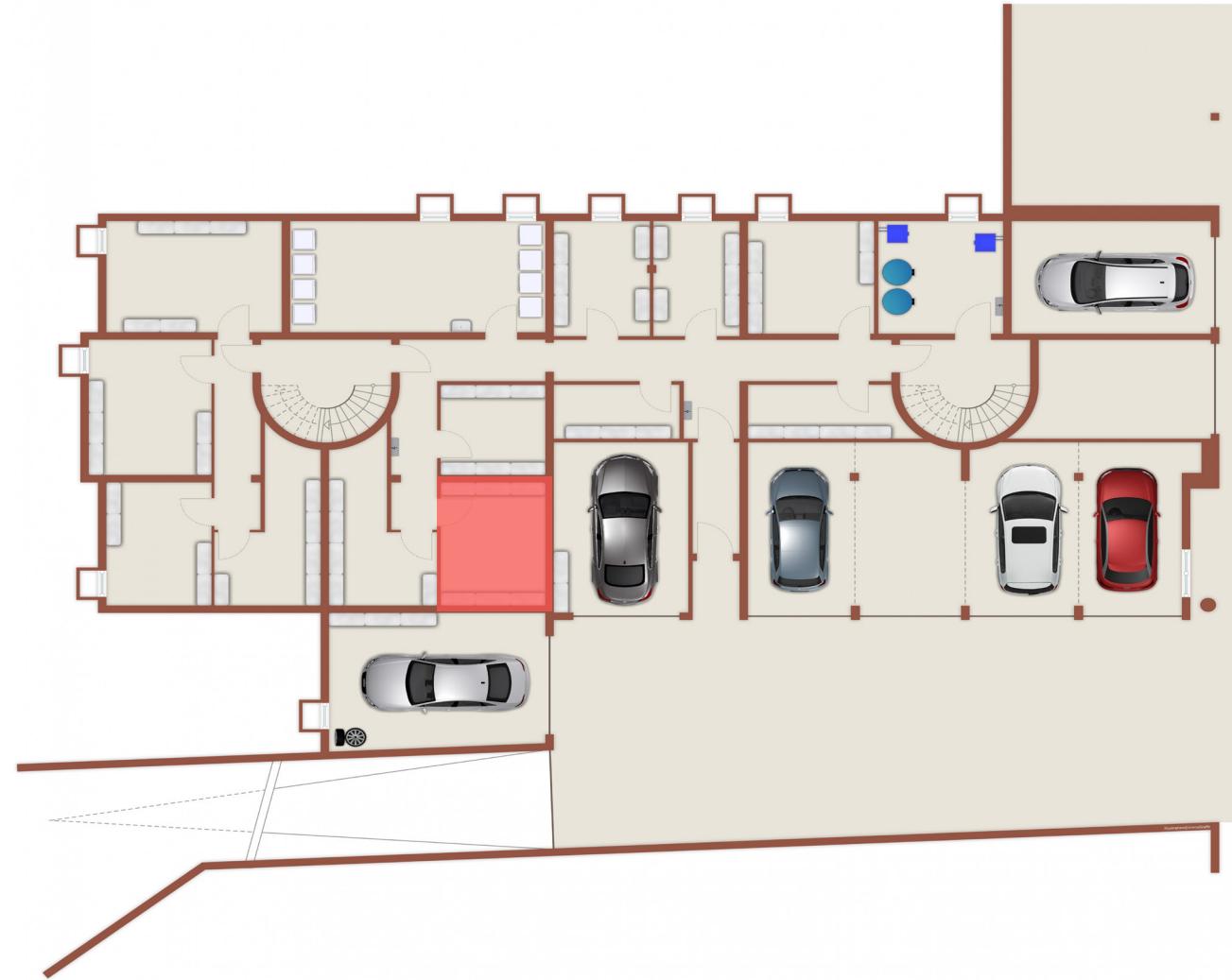
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# 2-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoß

Payerstraße 47, Wohnung Nr. 1.3.1  
72764 Reutlingen



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



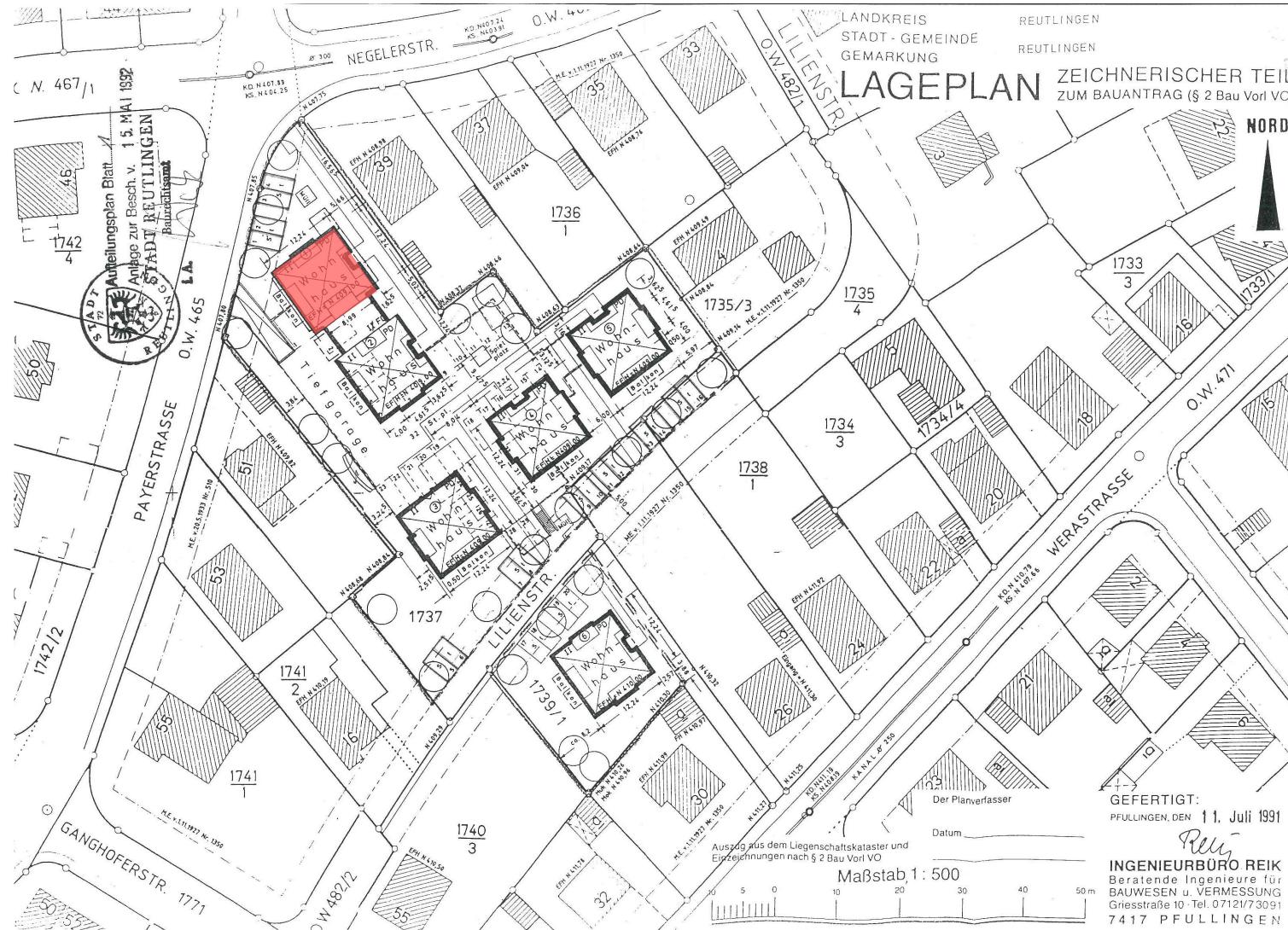
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# 2-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoss

Payerstraße 47, Wohnung Nr. 1.3.1  
72764 Reutlingen

1

# 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-Studiowohnung im Dachgeschoss

Payerstraße 47, Wohnung Nr. 1.3.1  
72764 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)

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2020-003108018
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)
1

Gültig bis: 06.03.2030

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	72764 Reutlingen, Payerstraße 47	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1993	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1993	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	439 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: Erdgas H Warmwasser: Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Verwendung: Heizung/Warmwasser <input type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> /ermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> (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 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  
1000hands AG  
Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch  
Jochimsthaler Str. 12  
10719 Berlin

1000hands AG  
Jörg Rauch  
Tel.: 030 - 639 8445 - 0  
Fax: 030 - 312 65 69  
Unterschrift des Ausstellers

06.03.2020 Ausstellungsdatum

## ENERGIEAUSWEIS

 für Wohngebäude
 

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer <sup>2</sup> BW-2020-003108018
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)
2

**Energiebedarf**



**Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>**

Primärenergiebedarf	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	
Ist-Wert <input type="checkbox"/> kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert <input type="checkbox"/> kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H <sub>r</sub> <sup>5</sup>	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599	
Ist-Wert <input type="checkbox"/> W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert <input type="checkbox"/> W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV	

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

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

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

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.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>r</sub>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

**Vergleichswerte Endenergie**

A+ <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/>
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
Effizienzhaus <sup>7</sup> MFH Neubau EFH energetisch auf modernisiert Durchschnitt Wohngebäude mit wenig modernisiert MFH energetisch wenig modernisiert

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung 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 aufgewiesenen Bedarfsangaben sind spezielle Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<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> siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises <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

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-Studiowohnung im Dachgeschoss

Payerstraße 47, Wohnung Nr. 1.3.1  
72764 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 Bauunterlagen 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 Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen lassen 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. Holz, 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angenommen ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_f$ ). 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 ermittelt 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 sicher gestellt 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 Pflichtbefüllung 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 Pflichtbefüllung 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 Endenergiedebene 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