



4-Zimmer-Wohnung in bevorzugter Wohnlage im 1. Obergeschoss

Friedrich-Naumann-Str. 15, Wohnung Nr. 4
72762 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



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Friedrich-Naumann-Straße 15, Wohnung Nr. 4
72762 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Kaltmiete:
€ 1.050,00

Nebenkosten:
€ 390,00



Wohnfläche:
ca. 106 m²

Frei ab:
sofort



Geschoss:
1. Obergeschoss

Baujahr:
1960

Ausstattung der Wohnung

- Balkon in Süd-Ost-Lage und eigener Gartenanteil
- Tageslichtküche und Vorratskammer, weiterer Abstellraum im Flur
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken u. WC
- separates WC
- Laminatboden
- zwei eigene Kellerräume im Untergeschoss
- eigener Waschmaschinenanschluss im Waschraum

Allgemein

- 2 Monatskaltmieten Kautions
- 1 Stellplatz im Freien gehört zur Wohnung
- sehr schöne und ruhige Lage
- gute Busanbindung
- gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Details zum Haus

- Haus mit 3 weiteren Wohnungen
- Kehrwoche und Winterdienst durch Bewohner selbst
- Kabelanschluss
- Gas-Zentralheizung

4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Friedrich-Naumann-Straße 15, Wohnung Nr. 4
72762 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Friedrich-Naumann-Str. 15, Reutlingen
4-Zimmer-Wohnung Nr. 4

Wohnen/Essen	27,84 m²
Schlafen	17,00 m²
Zimmer 1	11,40 m²
Zimmer 2	7,72 m²
Küche	11,38 m²
Bad	4,32 m²
WC	1,68 m²
Vorratskammer	2,53 m²
Abstellraum	3,84 m²
Flur	12,72 m²
Balkon (18,60 m² * 1/3)	6,20 m²
Gesamt	ca. 106,63 m²



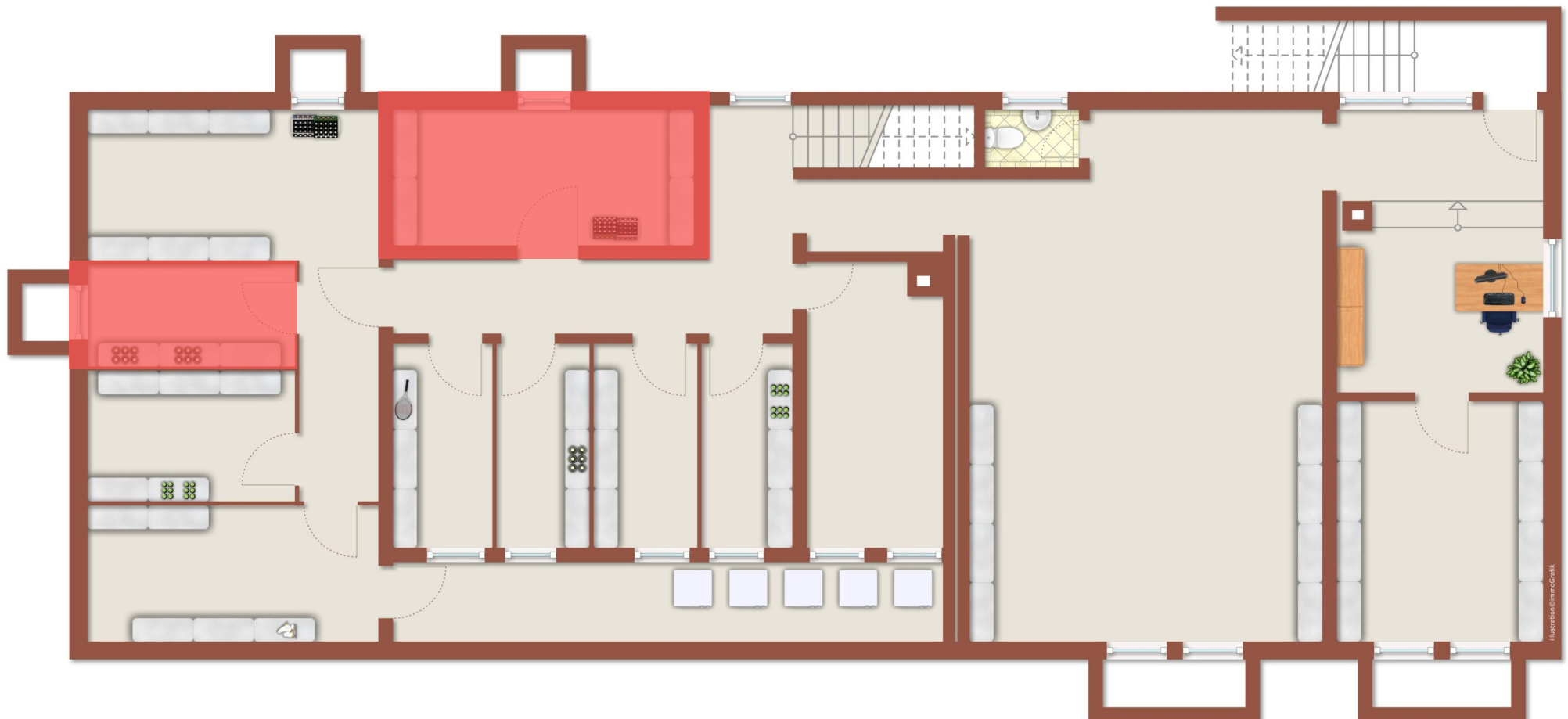
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Friedrich-Naumann-Straße 15, Wohnung Nr. 4
72762 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.

4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Friedrich-Naumann-Straße 15, Wohnung Nr. 4
72762 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Friedrich-Naumann-Straße 15, Wohnung Nr. 4
72762 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 19.07.2032 Registriernummer: BW-2022-004163442 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Wohngebäude
Adresse	Friedrich-Naumann-Str. 15 72762 Reutlingen
Gebäudeanteil ²	Wohngebäude
Baujahr Gebäude ³	1961
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009
Anzahl der Wohnungen	4
Gebäudeheizfläche (A _H)	424,2 m² ☐ nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Flüssiggas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Flüssiggas
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung ⁶	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom
	☐ Gelfertete Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁸	Anzahl: 0 ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig)
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf (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 dem GEG, 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

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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Claus Breining
Gebäudeenergieberatung
Hermann-Staudinger-Str. 29
72525 Münsingen

Unterschrift des Ausstellers
Claus Breining
Gebäudeenergieberatung
Hermann-Staudinger-Str. 29
72525 Münsingen
Tel: 07381-746561
Fax: 07381-72720
Austellungsdatum: 19.07.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmeerzeugern Bauteile der Oberkategorie
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2022-004163442 2

Energiebedarf	
Treibhausgasemissionen 62,9 kg CO ₂ -Äquivalent/(m²·a)	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 229,6 kWh/(m²·a)	
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 254,8 kWh/(m²·a)	
Anforderungen gemäß GEG ²	
Primärenergiebedarf	
Ist-Wert 254,8 kWh/(m²·a)	Anforderungswert 93,7 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse der Gebäudehülle H ₁	
Ist-Wert 1,41 W/(m²·K)	Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	
☐ eingehalten	
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	
☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10	
☐ Verfahren nach DIN V 18599	
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")	
☐ Vereinfachungen nach § 59 Absatz 4 GEG	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 229,6 kWh/(m²·a)	

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Erdwärmepumpe	%	%
Luftwärmepumpe	%	%
Wärmepumpe	%	%
Sonne	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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: %

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ 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.

Friedrich-Naumann-Straße 15, Wohnung Nr. 4
72762 Reutlingen

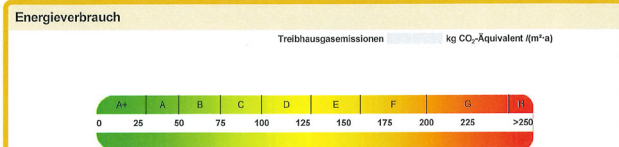


Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

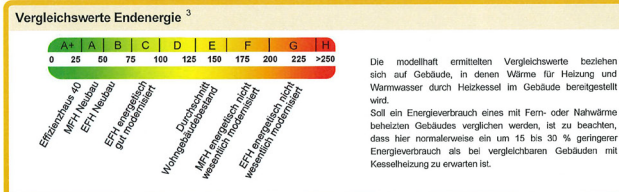
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2022-004163442 3



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

[illegible]☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Holzmuth Software AG, Energiespeicher 14569 3D PLUS 11.7.0

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer: BW-2022-004163442 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

[illegible]☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	Claus Breining, Gebäudeenergieberatung Hermann-Staudinger Str.29, 72525 Münsingen
---	--

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Hellgrub Software AG, Energieberater 18500 3D PLUS 11.7.0

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.

4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Friedrich-Naumann-Straße 15, Wohnung Nr. 4
72762 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 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 § 106 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 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 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 „Vorteile“ (Erkennung, 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

Angaben ist der spezifische, auf die wärmedämmende Umschließung bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umschließungselemente (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 Warmwasserversorgung 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 Vorteile der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

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 Auswahlart 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

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.