



Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen

Dr. Rall Vertriebs-GmbH

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Frau Kordika

Tel.: 07121 / 2413 – 73

Fax : 07121 / 2413 – 92

Kordika@Dr.Rall-Immobilien.de



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen • Vermieten • Vermitteln

Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Wohnfläche:
ca. 360 m²

Baujahr:
1959



Kaufpreis:
€ 572.000

Wohnungen:
5



Grundstücksfläche:
ca. 820 m²

Verfügbarkeit:
vermietet

Beschreibung

Attraktives Mehrfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage in Betzingen. Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse und das Grundstück hat eine großzügige Fläche von ca. 820 m² und eine Wohnfläche von rund 360 m². Diese verteilt sich auf 4 Stockwerke, mit 5 Wohneinheiten und insgesamt 13 Zimmern. Das Gebäude ist vollständig unterkellert, wobei der Keller zum Garten mit Fenstern ist.

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine einfache gepflegte Ausstattung. Die meisten Fenster sind mit Rollläden versehen. Im Erdgeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung und eine 2-Zimmer-Wohnung. Im Obergeschoss liegen zwei 3-Zimmer-Wohnungen, wobei die eine Wohnung über einen schönen Balkon verfügt. Im Untergeschoss befindet sich zudem eine kleine, helle 1-Zimmer-Wohnung mit Blick in den Garten.

Allgemein

Vor dem Haus stehen drei Stellplätze zur Verfügung. Die Gaszentralheizung wurde 2012 saniert, die Wohnungstüren 2018 und die Haustüre 2024 erneuert. Das Dachgeschoss bietet zusätzlich großzügige Mansardräume mit insgesamt ca. 36,5 m², die sogar mit zwei WCs ausgestattet sind. Ein Schuppen ist vom großen Garten aus zugänglich.

Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

Wohnfläche	ca. 360 m ²
Aufteilung	siehe beiliegenden Plänen
Baujahr	1959
Kaufpreis	Haus 572.000,--€
Verfügbarkeit	Die Wohnungen sind zur Zeit vermietet.

Laufende monatliche Mieteinnahmen	
Kaltmiete Wohnung UG	p.M. 300,--€
Kaltmiete Wohnung EG links	p.M. 280,--€
Kaltmiete Wohnung EG rechts	p.M. 630,--€
Kaltmiete Wohnung OG links	p.M. 485,--€
Kaltmiete Wohnung OG recht	p.M. 513,--€
Mansardräume	nicht vermietet
Gesamt:	p.M. 2208,--€

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

Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Leyrenbachstr. 20, Betzingen UG 1-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Schlafen	16,51 m ²
Flur	2,66 m ²
WC	3,30 m ²
Küche mit Dusche	9,57 m ²
Gesamt	ca. 32,04 m²
Gesamt Haus	ca. 360 m²



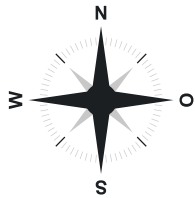
Exposéplan, nicht maßstäblich

Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Leyrenbachstr. 20, Betzingen EG 2-Zimmer-Wohnung links

Wohnzimmer	19,21 m ²
Schlafzimmer	12,29 m ²
Flur	6,07 m ²
Küche	7,62 m ²
Bad	4,51 m ²
Gesamt	ca. 49,70 m²
Gesamt Haus	ca. 360 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Leyrenbachstr. 20, Betzingen EG 4-Zimmer-Wohnung rechts

Wohnzimmer	19,21 m ²
Schlafzimmer	17,33 m ²
Schlafzimmer	17,33 m ²
Arbeitszimmer	12,29 m ²
Flur	6,07 m ²
Küche	7,62 m ²
Bad	4,51 m ²
Gesamt	ca. 84,36 m²
Gesamt Haus	ca. 360 m²



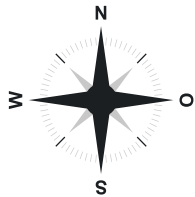
Exposéplan, nicht maßstäblich

Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Leyrenbachstr. 20, Betzingen 1. OG 3-Zimmer-Wohnung links

Wohnzimmer	19,21 m ²
Schlafzimmer	17,33 m ²
Arbeitszimmer	12,29 m ²
Flur	6,07 m ²
Küche	7,62 m ²
Bad	4,51 m ²
Gesamt	ca. 67,03 m²
Gesamt Haus	ca. 360 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

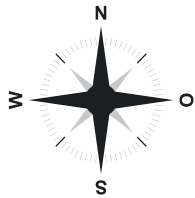
Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Leyrenbachstr. 20, Betzingen 1. OG 3-Zimmer-Wohnung rechts

Wohnzimmer	19,21 m ²
Schlafzimmer	17,33 m ²
Arbeitszimmer	12,29 m ²
Flur	6,07 m ²
Küche	7,62 m ²
Bad	4,51 m ²
Balkon (11,60 m ² * ½)	5,08 m ²
Gesamt	ca. 72,83 m²
Gesamt Haus	ca. 360 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Leyrenbachstr. 20, Betzingen Untergeschoss

Wohnung	32,04 m ²
Abstellraum	18,13 ²
Gesamt	ca. 50,17 m ²
Gesamt Haus	ca. 360 m ²



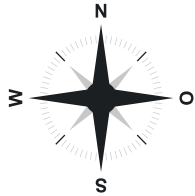
Exposéplan, nicht maßstäblich

Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen

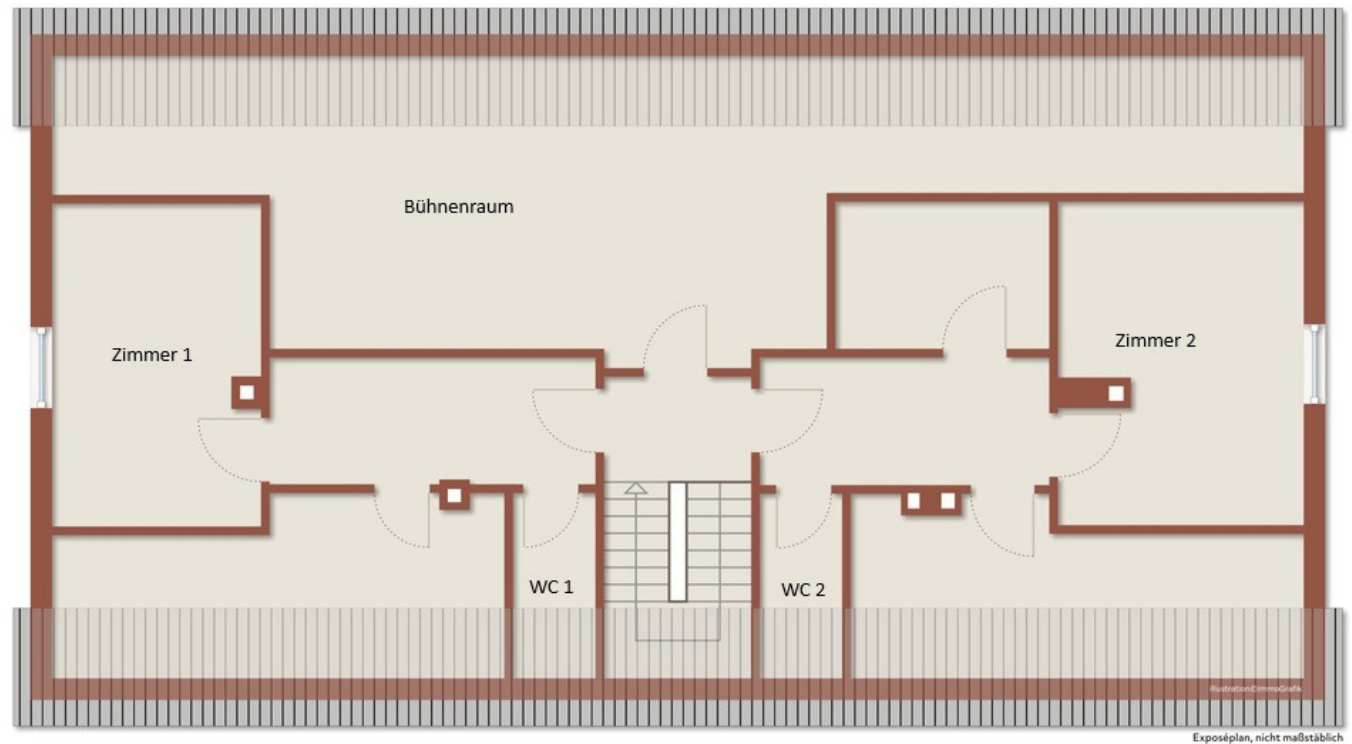


Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Leyrenbachstr. 20, Betzingen Dachgeschoss

Zimmer 1	10,15 m ²
Flur	6,45 m ²
WC 1	1,65 m ²
Zimmer 2	10,15 m ²
Flur	6,45 m ²
WC 2	1,65 m ²
Gesamt	ca. 36,5 m²
Gesamt Haus	ca. 360 m²



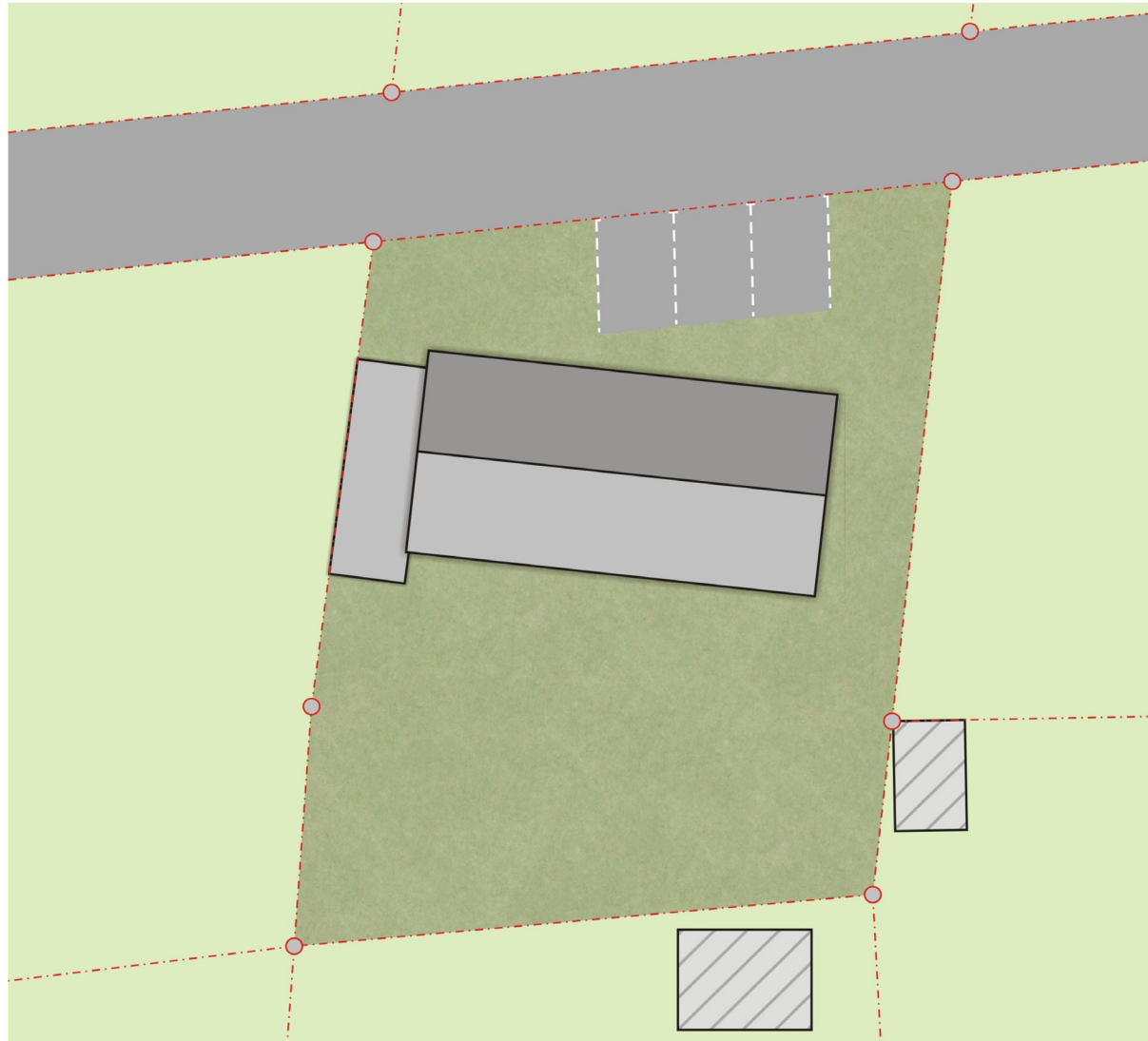
Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen



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.

Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

⁴² Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-006003900

3

nergieverbrauch

Treibhausgasemissionen 33,35 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch: 115,80 kWh/(m²·a)

127,38 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

115,80 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
07.2022	06.2023	Erdgas	1,10	48.470,00	8.724,60	39.745,40	1,09
07.2023	06.2024	Erdgas	1,10	41.709,00	7.507,62	34.201,38	1,17
07.2024	06.2025	Erdgas	1,10	41.152,00	7.407,36	33.744,64	1,05

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erfassungsart 40
MFH Neubau
EPH Neubau
EPH energetisch
BA modernisiert
Wohngeb. Dämmrenoviert
Mit energetischen
Maßnahmen modernisiert
EPH energetisch
Wohngeb. energetisch
Wohngeb. modernisiert

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 Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2025-006003900

4

mpfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☐		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	☒	☐		
3	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke. Empfohlen wird ein max. U-Wert von 0,30 W/m ² K	☐	☒		
4	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	☒	☐		
5	Dach	Dämmung des Dachs oder Dachbodens. Beim Einbringen sollten mindestens 15cm Dämmstoff verarbeitet werden.	☐	☒		
6			☐	☐		
7			☐	☐		
8			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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.

Charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Betzingen mit großem Potenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Leyrenbachstraße 20
72770 Reutlingen-Betzingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: BW-2025-006003900

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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 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 Bauteileigenschaften 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 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 gute Ressourcennutzung 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 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette 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 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