



Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen

Dr. Rall Vertriebs-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

Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Wohnfläche:
ca. 337 m²

Baujahr:
1965



Kaufpreis:
€ 1.170.000

Zimmer:
7,5



Grundstücksfläche:
1.400 m²

Verfügbarkeit:
ab sofort bezugsfrei

Beschreibung

Dieses traumhafte Haus besticht durch sein großzügiges, parkähnliches Grundstück in einer Sackgasse und eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz für Gartenliebhaber. Es bietet Ihnen ein komfortables und stilvolles Wohnen in einer ruhigen, aber auch stadtnahen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar.

Ausstattung

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Schlafzimmer, darunter ein besonderes Highlight: Das Hauptschlafzimmer im Erdgeschoss mit Ankleide und eigenem Badezimmer. Vom großzügigen Wohnzimmer mit offenen Kamin und herrlicher Aussicht ins Grüne, kommt man direkt auf die Terrasse und zum großen Garten, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

Allgemein

Das Haus ist gepflegt und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Das Haus verfügt über eine großzügige Doppelgarage, die viel Platz für Fahrzeuge und Stauraum bietet.

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

Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Gratianusstraße 14, Reutlingen Erdgeschoss

Wohnen	50,44 m²
Essen	22,33 m²
Küche	20,32 m²
Kü-Terrasse (ca. 15 m² * ½)	7,50 m²
Schlafzimmer	16,47 m²
Ankleide	12,50 m²
Badezimmer	10,17 m²
separates WC	2,14 m²
Diele	29,75 m²
Terrasse (ca. 43 m² * ½)	21,50 m²
Wohnfläche EG ca.	193,12 m²
Wohnfläche GG ca.	144,05 m²
Wohnfläche Gesamt ca.	337,17 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Gratianusstraße 14, Reutlingen Gartengeschoss

Hobbyraum	29,96 m ²
Terrasse (ca. 10 m ²)	5,00 m ²
Vorplatz	34,12 m ²
Zimmer 1	12,17 m ²
Zimmer 2	12,17 m ²
Zimmer 3	12,17 m ²
Zimmer 4	8,91 m ²
Flur	11,35 m ²
Abstellraum	6,90 m ²
Badezimmer	9,17 m ²
separates WC	2,13 m ²
Wohnfläche GG ca.	144,05m ²
Wohnfläche EG ca.	193,12 m ²
Wohnfläche Gesamt ca.	337,17 m ²



2m 4 6 8

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.

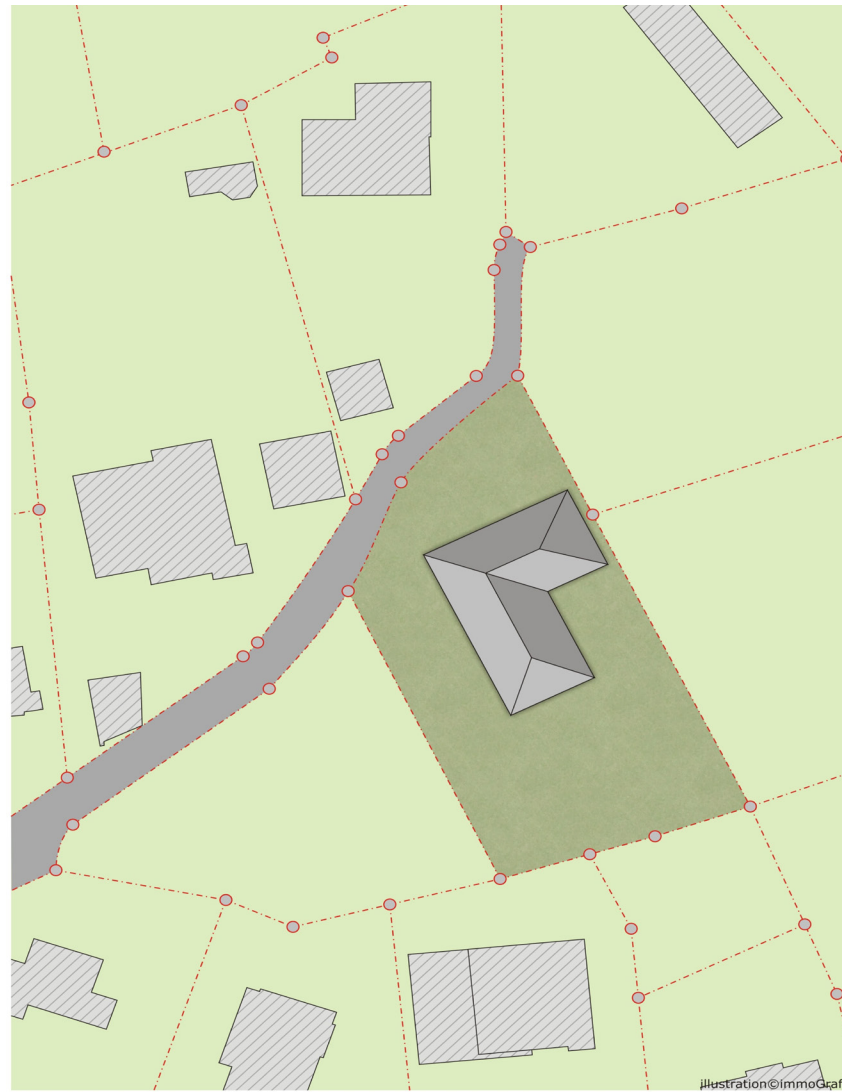
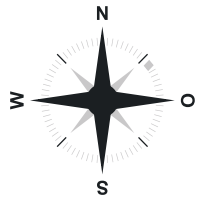
Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



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.

Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-005867769 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ 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

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.

Effizienzhaus 40
MFH (Kadubau)
EFH (Kadubau)
EFH (energetisch auf modernisiert)
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer: BW-2025-005867769 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zu- sammen- hang mit größerer Moderni- sierung	als Einzel- maß- nahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob eine Modernisierung der Heizungsanlage technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob für den bestehenden Heizkessel, Wärmeerzeuger oder für vorhandene Einzelöfen eine Austauschpflicht gemäß GEG § 72 (1) oder (2) besteht. Hierzu bitte Kontakt mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger aufnehmen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Eine umfassende Modernisierung der Heizungsanlage wird dringend empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Dachkonstruktion technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von unzureichend gedämmten wärmeübertragenden Umfassungsflächen technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☒ 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: <https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 19.10.2023

Erläuterungen

5

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.

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.

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 Wärmequellen 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.

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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Angegeben 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.

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 Anlagestechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der üblichen Nutzungsbedingungen für die Standardheizung, die Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Der Energieverbrauch 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 der letzten 12 Monate in der Wohnungszustimmung zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So, für beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter, wird eine entsprechende Beurteilung des Wohnraums. Der Energieverbrauch 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 Energieverbrauch ist jedoch nicht möglich. Der Energieverbrauch pro Verbrauchsdaten einzelner Wohnheiten kann differieren, weil sie von der Lage der Wohnheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch ermittelt. Der Energieverbrauch wird in der Regel elektrisch mit einem Vergleichsbarwert wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebene Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Kühlung. Der Vergleichsbarwert ist der sogenannte Pauschalverbrauch. Die Erfassungsmethoden sind in der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

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.

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

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.

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 angeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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.

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

Zusatzseite Modernisierungsempfehlungen

Registriernummer: BW-2025-005867769

6

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

☒ möglich ☐ nicht möglich[illegible]☐ weitere Einträge in Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises