



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



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.	144,05 m ²
Wohnfläche EG ca.	193,12 m ²
Wohnfläche Gesamt ca.	337,17 m ²



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.

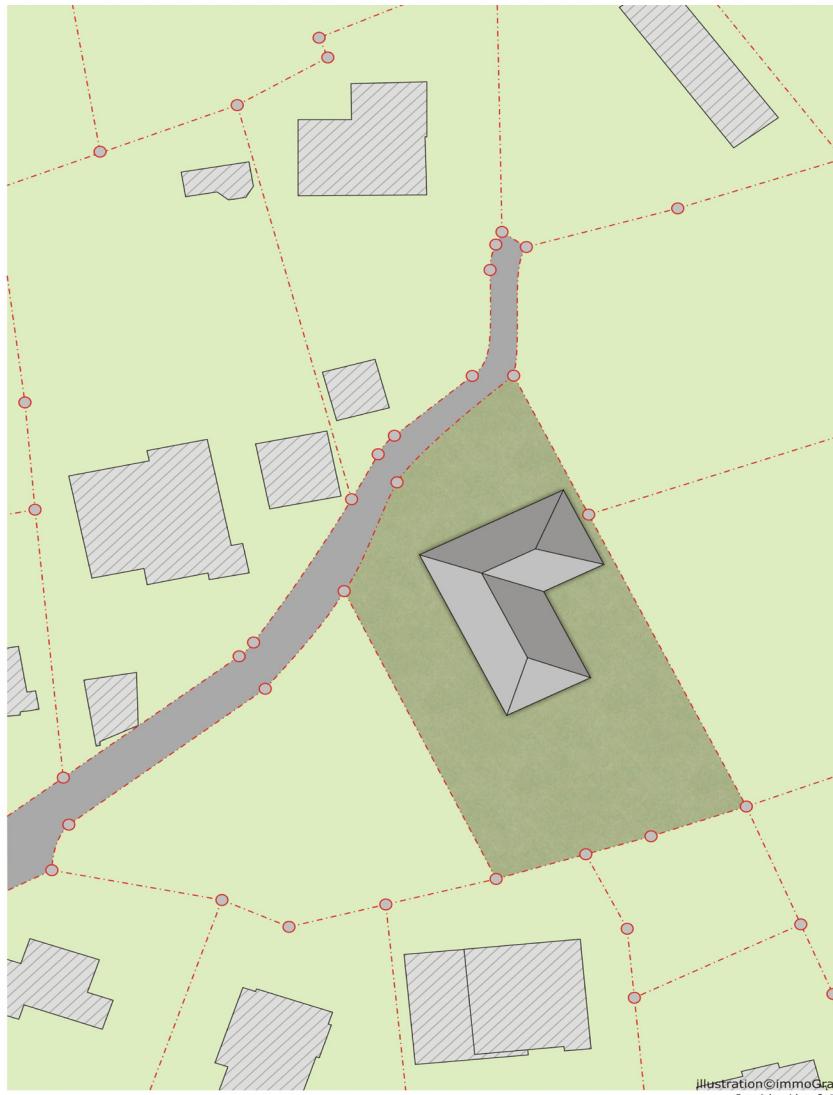
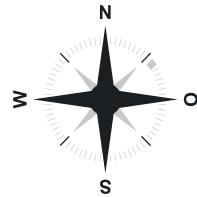
Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten

in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Illustration@immoGrafik
Erlaubt nur maßgeblich

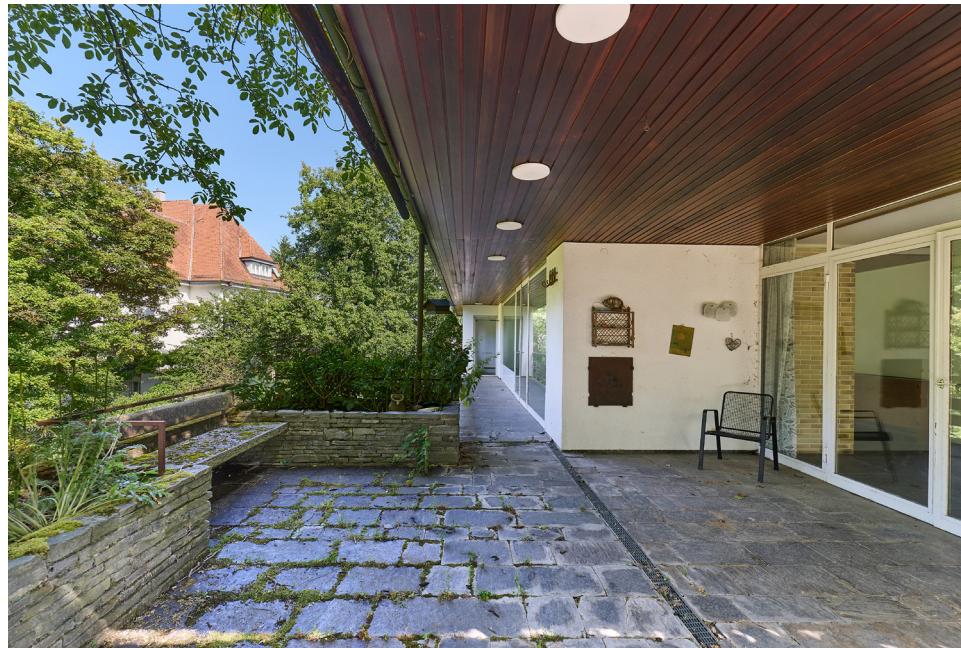
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

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

Gültig bis: 23.07.2035

Registriernummer: BW-2025-005867769

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend	
Adresse	Gratianusstraße 14, 72766 Reutlingen	
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1965	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1965	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _n)	335 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl	
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (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 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 beigelegt (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)

ENERGIE
AUSWEIS | 48
Energieausweis48 GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Architekt (AHK) Jörg C. Schmidt
Schäferstraße 2a
91069 Köln

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 24.07.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabeinstation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-005867769

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₂³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

266,19 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴:

Nutzung für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65% EE Regel durch pauschale Erfullungsoptionen nach § 71 Absatz 3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG

Hausgasbeestation (Wärmenetz) (§ 71b)

Stromheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanlage mit Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)

Wärmeumwandlerheizung (§ 71h)

Solarthermische Hydriheizung (§ 71h)

Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65% EE Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Anteil Wärmebe-
stehung:
Anteil EE:
Anteil Wärmebe-
stehung:
Anteil EE:

Art der erneuerbaren Energie:

Summe:

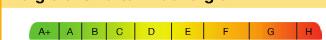
Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt:

Art der erneuerbaren Energie:

Anteil EE:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage Summe:

Vergleichswerte Endenergie⁴



Einfamilienhaus, MFH, Mehrfamilienhaus, Gewerbegebäude, Dienstleistungsbau, Wohngebäude mit modernisierte Wärmeversorgung, MFH mit modernisierte Wärmeversorgung, MFH mit modernisierte Wärmeversorgung

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/alter Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme /Kälteenergiebedarf

Traumhaftes Haus mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage an der Achalm

Gratianusstraße 14
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 (Angabe 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 von Bauunterlagen, wie gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und Innenraumfeuchtigkeit) berechnet. Die tatsächliche Energieverbrauchsbeurteilung des Gebäudes unabhängig von Witterungsbedingungen und von Nutzerverhalten erlaubt 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 Primärenergiearten auch die so genannte 'Vorkette' (Erfundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gase, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Strom und damit eine hohe Energieeffizienz. 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 „Verbraucherfassung“ zu entnehmen.

Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt Energie Nutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angenommen 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.

Endersbachdorf Seite 9

Endenergiebedarf – Seite 2
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln benötigte Energie an, benötigt für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an einem Ende wird unter Standardbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist eine Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung eines Energieverlusts zugeführt werden muss, damit die standardisierte Wärmeleistung erzeugt werden kann. Er kann durch eine sogenannte Wärmebilanz ermittelt werden, bei der der tatsächliche Energiebedarf mit dem tatsächlichen Energieverbrauch übereinstimmen muss. Ein kleinerer Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10.2022

Zusatzseite Modernisierungsempfehlungen

Registriernummer: BW-2025-005867769

6

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Implementation of Reinforcement Learning Model in Manufacturing

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

weitere Einträge in Anlage