



„Wohnen am Kirchgraben“ 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Pfrondorfer Str. 6/1, Whg. 2.3.2
72074 Tübingen

Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Frau Decker

Tel.: 07121 / 2413 – 64

Fax : 07121 / 2413 – 94

Decker@Dr.Rall-Immobilien.de



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen • Vermieten • Vermitteln

„Wohnen am Kirchgraben“

4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Pfrondorfer Str. 6/1, Whg. 2.3.2
72074 Tübingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Kaltmiete:
€ 1.895,--

Nebenkosten:
€ 335,--



Wohnfläche:
ca. 99 m²

Frei ab:
sofort



Geschoss:
2. Obergeschoss

Baujahr
2021

Details zur Einheit

- überdachter Süd-West Balkon
- Bad mit eben begehbbarer Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschtisch
- separates WC mit Waschmaschinenanschluss
- Eiche-Echtholzparkett und Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden bzw. Jalousien
- raumhoch verglaste, lichtdurchflutete Räume
- Kellerraum im UG

Allgemein

- 2 Monatskaltmieten Kaution
- die Anmietung einer Garage für € 65,- zzgl. € 10,- Nebenkosten ist erwünscht
- sehr gute Busanbindung
- ideale Einkaufsmöglichkeiten, z. B. REWE-Markt mit Bäcker, Apotheke und Post um die Ecke
- tolle Erholungs- und Aktivitätsmöglichkeiten

Details zum Haus

- Haus mit 13 weiteren Wohnungen in einer Wohnanlage mit 2 Häusern
- Aufzug im Haus
- Hausmeisterservice (in Nebenkosten enthalten)
- Kabelanschluss im Haus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe u. Gasbrennwertheizung
- Allgemeiner Wasch- und Trockenraum mit eigenem Waschmaschinenanschluß

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.

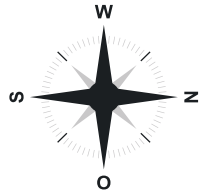
„Wohnen am Kirchgraben“

4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Pfrondorfer Str. 6/1, Whg. 2.3.2
72074 Tübingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Pfrondorfer Str. 6/1, Tübingen: 4-Zimmer-Wohnung 2.3.2

Wohnen/Essen/Küche	37,64 m ²
Schlafen	12,67 m ²
Zimmer 1	10,18 m ²
Zimmer 2	10,24 m ²
Diele	12,56 m ²
Bad	7,50 m ²
WC	2,97 m ²
Balkon (10,29 m ² * ½)	5,15 m ²
Tats. Fläche gesamt	ca. 98,91 m²



Plan unmaßstäblich und unverbindlich. Bei der tatsächlichen Fläche werden Balkone und Terrassen zur Hälfte und zusätzlich die Fenster- und Türrahmen, also die tatsächlich vorhandene Bodenfläche, in die Berechnung mit einbezogen.

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.

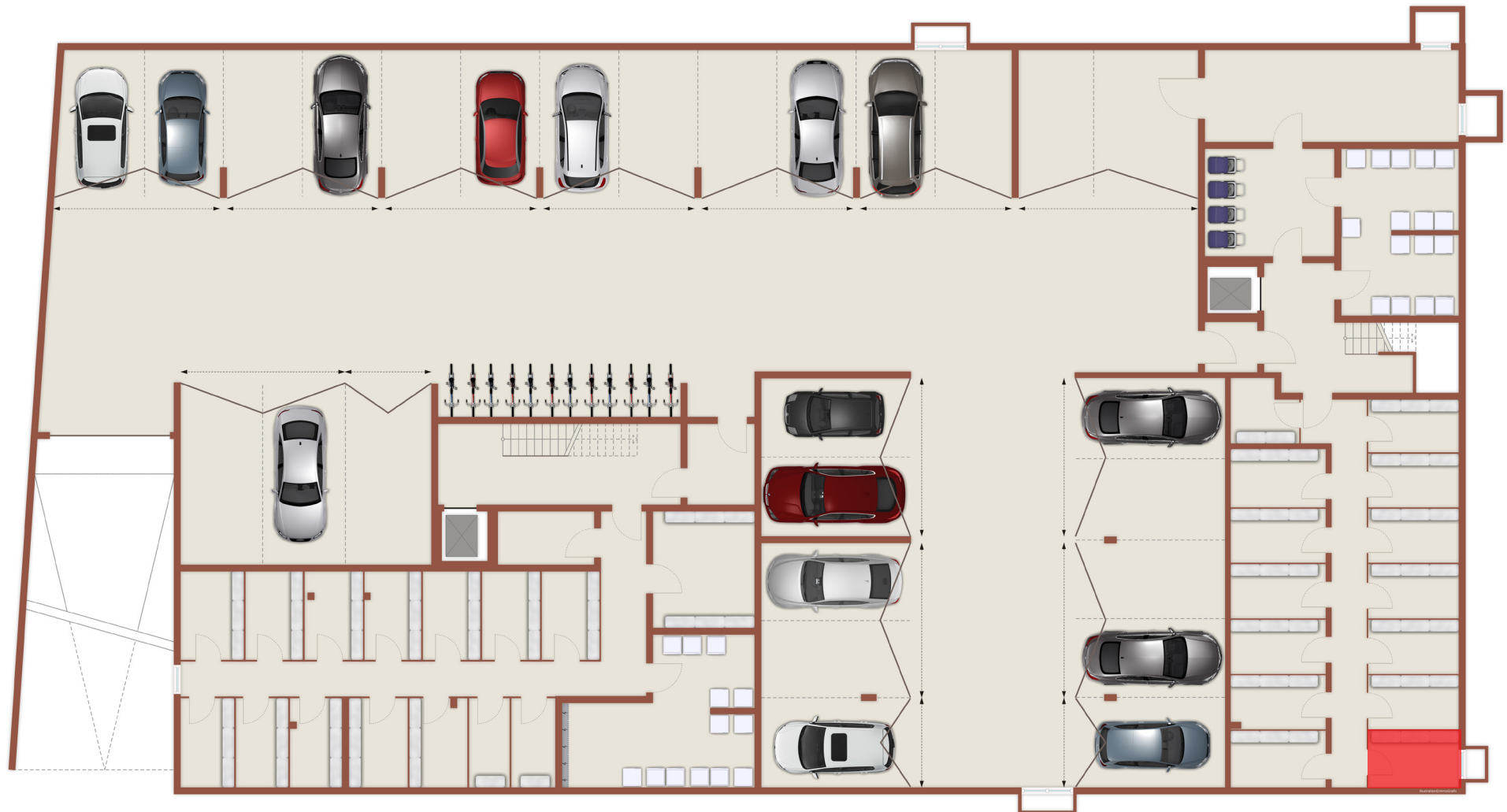
„Wohnen am Kirchgraben“

4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Pfrondorfer Str. 6/1, Whg. 2.3.2
72074 Tübingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Plan unmaßstäblich und unverbindlich

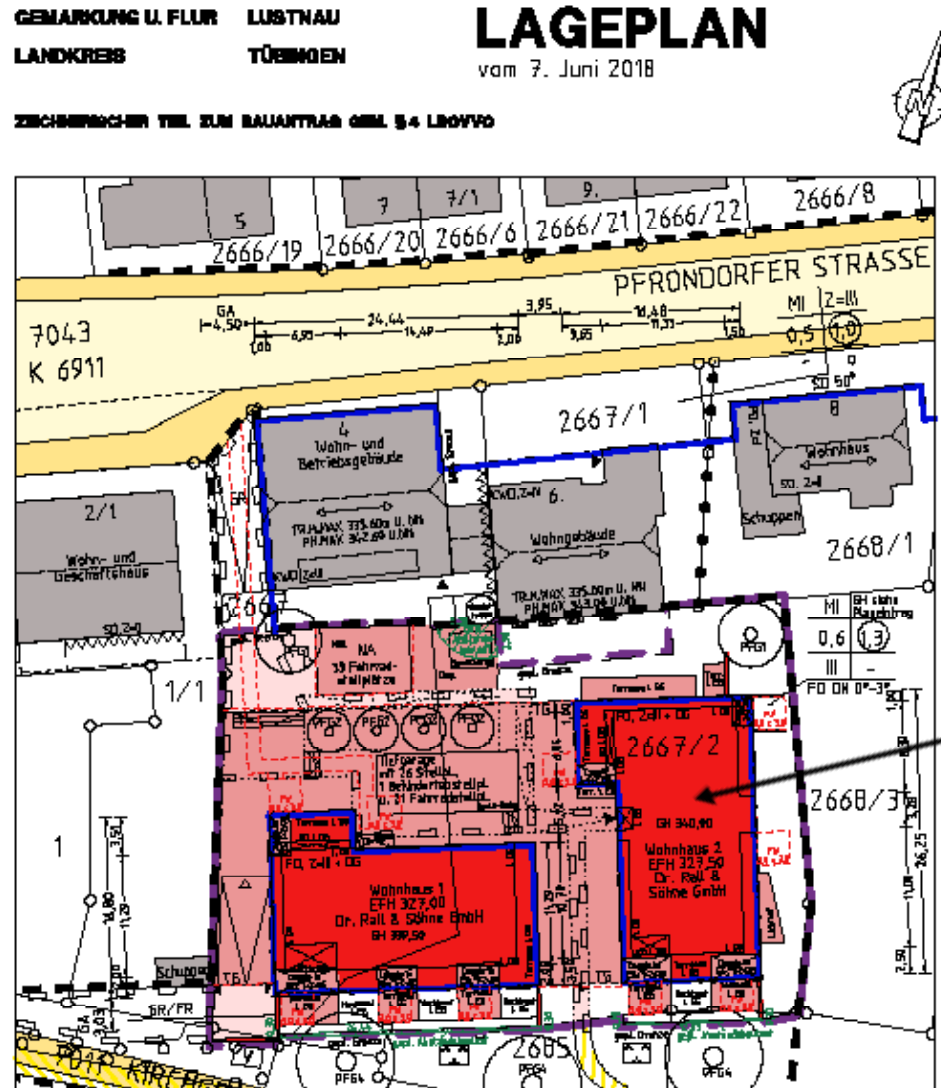
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Pfrondorfer Str. 6/1, Whg. 2.3.2
72074 Tübingen



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.

„Wohnen am Kirchgraben“
4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Pfrondorfer Str. 6/1, Whg. 2.3.2
72074 Tübingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 05.09.2031 Registriernummer² BW-2021-003781177

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Pfrondorfer Straße 6/1, 72074 Tübingen		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.196,7 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ²	Strom-Mix, Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme		Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität ein 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 Vergleiche sollte überschlägliche 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.

☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

GN BAUPHYSIK

Dipl.-Ing. (FH) Gerd Lott
ausstellungsberechtigt nach EN 521

GN Bauphysik Fachkernger - Kabinen Ingenieurgesellschaft
Hauptknotenstation | Bahnhofstraße 27 | 70372 Stuttgart
Zustandserhaltung | Baubetreiberstandort | 01211 160000

06.09.2021
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

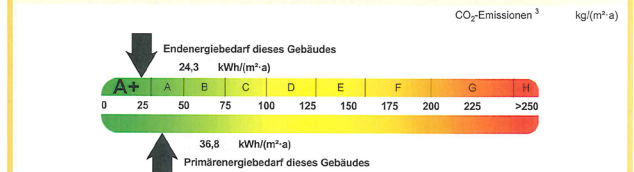
¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hotgenoth Software, Energieberater 11.3.6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	Registriernummer ²	BW-2021-003781177
--	-------------------------------	-------------------

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴

<u>Primärenergiebedarf</u>			
Ist-Wert	36,8 kWh/(m²·a)	Anforderungswert	42,7 kWh/(m²·a)
<u>Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T</u>			
Ist-Wert	0,35 W/(m²·K)	Anforderungswert	0,45 W/(m²·K)
<u>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)</u>		☒ eingehalten	

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

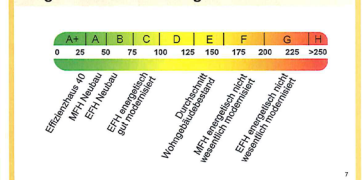
Art:	Geothermie und Umweltwärme	Deckungsanteil:	79,7	%
				%
				%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EE WärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. ☐ Die in Verbindung mit § 8 EE WärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.	%
Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:	$\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_{t}	$\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Vergleichswerte Endenergie



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 ausgewiesenen Bedarfwerte der Skala sind spezifische Werte nach der EN19 pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nt}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottinger Software, Energieberater 11.3.6

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.

Pfrondorfer Str. 6/1, Whg. 2.3.2
72074 Tübingen



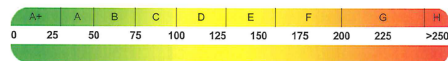
Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes	Registriernummer ²	BW-2021-003781177
---	-------------------------------	-------------------

3

Energieverbrauch

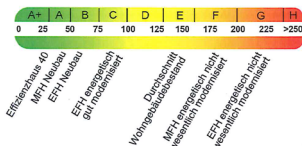


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹⁾	Primärenergiefaktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Empfehlungen des Ausstellers	Registriernummer ²	BW-2021-003781177
------------------------------	-------------------------------	-------------------

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

[illegible]☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 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.

„Wohnen am Kirchgraben“

4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Pfrondorfer Str. 6/1, Whg. 2.3.2
72074 Tübingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung 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 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.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (T₀-Wertezeichen in der EnEV: H₀¹). 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 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 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 Pflichterfüllung 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 Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärfte 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 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