

im Gartengeschoss Richard-Wagner-Str. 32, Zimmer Nr. 0.2

72766 Reutlingen

### Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH

August-Bebel-Str. 13 72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Frau Kuschel

Tel.: 07121 / 2413 - 65 Fax: 07121 / 2413 - 94 Kuschel@Dr.Rall-Immobilien.de



### im Gartengeschoss

Richard-Wagner-Str. 32, Zimmer Nr. 0.2 72766 Reutlingen









Kaltmiete: **270,00 €** 

Nebenkosten-/Strompauschale: 97,00 € / 43,00 €

Wohnfläche: ca. 16 m² Frei ab: sofort

Geschoss:

Gartengeschoss

Baujahr: 1967

### Ausstattung des Zimmers

- Laminatboden
- Gemeinschaftsbad mit Badewanne, Waschbecken, WC
- Gemeinschaftsküche mit Einbauküche
- Gemeinschaftsraum mit Esstisch und Stühlen
- Gemeinschaftsterrasse und großer Garten

### **Allgemein**

- Abgeltung für Schönheitsreparaturen bei Auszug 330,00 € (keine zusätzliche Kaution)
- sehr ruhige und schöne Lage
- Bushaltestelle in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

#### **Details zum Haus**

- Haus mit 6 weiteren Studentenzimmern
- Glaswintergarten
- Winterdienst und Gartenpflege in Nebenkosten enthalten
- SAT-Anschluss im Gemeinschaftsraum
- Öl-Zentralheizung
- Waschmaschine und Trockner stehen zur allgemeinen Verfügung

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.

# im Gartengeschoss

Richard-Wagner-Str. 32, Zimmer Nr. 0.2 72766 Reutlingen





Richard-Wagner-Str. 32, Reutlingen: WG- Zimmer 0.2

Wohnen/Schlafen

ca. 16,38 m<sup>2</sup>







# im Gartengeschoss

Richard-Wagner-Str. 32, Zimmer Nr. 0.2 72766 Reutlingen



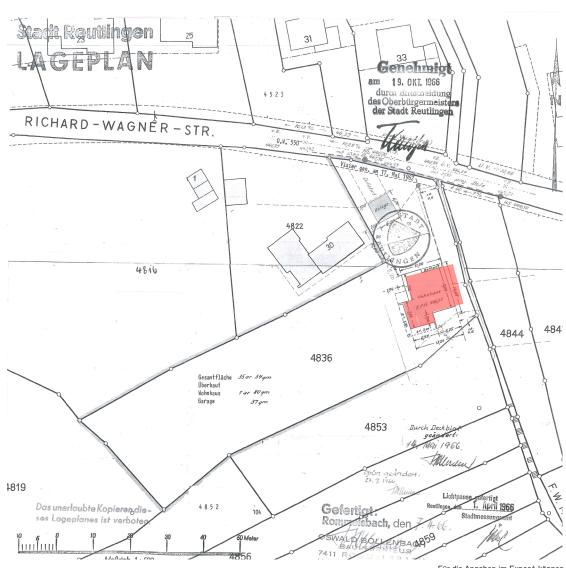




# im Gartengeschoss

Richard-Wagner-Str. 32, Zimmer Nr. 0.2 72766 Reutlingen





### im Gartengeschoss

Richard-Wagner-Str. 32, Zimmer Nr. 0.2 72766 Reutlingen



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gültig bis: 27.09.2027	(oder: "Registriernummer wurde beantragt am")
Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	Richard-Wagner-Straße 32, 72766 Reutlingen
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1967
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1990
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	243 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl, Strom
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	
Anlass der Ausstellung des	□ Neubau □ Modernisierung □ Sonstiges (freiwillig)  (Änderung/Erweiterung)

Registriernummer 2 RW-2017-001464269

#### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

✓ Vermietung/Verkauf

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 der EnEV, 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
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Energieausweises

☑ Eigentümer

□ Aussteller

□ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

#### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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.

Architekt AKBW, Beratender Ingenieur INGBW Dipl.-Ing. Hans J. Broda Heusteigstraße 45 70180 Stuttgart

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung Registriemummer (§ 17 Absatz 4 Satz § und 5 EnEV) sid sab Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriemummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
<sup>3</sup> Mehrfachangaben nicht gegeben der Weiter und der Beitrigen der Vertregeben <sup>2</sup> Rei nicht rechtzeitiger Zuteilung de

28.09.2017 Ausstellungsdatum

#### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1 18.11.2013 Registriernummer <sup>2</sup> BW-2017-001464269 2 Berechneter Energiebedarf des Gebäudes (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...") Energiebedarf CO<sub>a</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m²-a) Endenergiebedarf dieses Gebäudes 289,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) A+ A B C D E 50 75 100 125 150 175 200 225 >250 338,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren Anforderungen gemäß EnEV Primärenergiebedar ✓ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert □ Verfahren nach DIN V 18599 Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> □ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV Ist-Wert W/(m²-K) Anforderungswert W/(m²-K) ✓ Vereinfachungen nach 8 9 Absatz 2 EnEV Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten Endenergiebedarf dieses Gebäudes 289.2 kWh/(m2-a) [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen Angaben zum EEWärmeG 5 Vergleichswerte Endenergie Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmedesetzes (EEWärmeG) A B C D E F G 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250 Deckungsanteil Ersatzmaßnahmen 6 Erläuterungen zum Berechnungsverfahren ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten 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 tatsächliche Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>+</sub>': Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup> freiwillige Angabe Angabe auf un bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV <sup>5</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

## im Gartengeschoss

Richard-Wagner-Str. 32, Zimmer Nr. 0.2 72766 Reutlingen



Registriernummer <sup>2</sup> BW-2017-001464269

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude Registriernummer <sup>2</sup> BW-2017-001464269 Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Energieverbrauch A+ | A | B | C | D | E | F 50 75 100 125 150 Endenergieverbrauch dieses Gebäudes kWh/(m²·a) [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser Zeitraum Anteil Warmwasse [kWh] energie-faktor von Vergleichswerte Endenergie A+ | A | B | C | D | E | F | G | H Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf 0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250 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 Erläuterungen zum Verfahren Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>4</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

3 gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1 18.11.2013

4 Empfehlungen des Ausstellers (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...") Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich □ nicht möglich Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen empfohler (freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro Bau- oder Maßnahmenbeschreibung in in als Zusammenhang Einzel-mit größerer maß-Nr geschätzte Amortisa-Anlagenteile einzelnen Schritten mit größerer Modernisierung Prüfung ob nachträgliche Verbesserung der Z Dach dämmung der Dachkonstruktion möglich ist Thermografische Untersuchung der ablaSonstiges Gehäudehülle Prüfung des Energieträgerwechsels ablaSonstige Prüfung ob Modernisierung der V Wärmeerzeugei Anlagentechnik durch Kraft-Wärme-Kopplung möglich ist Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ablaSonstiges ingenieurtechnische Energieberatung vor □ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt 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: http://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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

### im Gartengeschoss

Richard-Wagner-Str. 32, Zimmer Nr. 0.2 72766 Reutlingen



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1 18.11.2013

#### Erläuterungen



#### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarft

#### Erneuerbare Energien - Seite 1

Baunterlagen bzw. geoaudeezogener baren und unter Amelina von des gesamten Gebaudes und nitent det einzelnen zwintermenschaften Kandedingungen (z. B. standardisierte Klimadatien, zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität (klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert ungerechnet. So

#### Primärenergiebedarf - Seite 2

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Primärenergieverbrauch - Seite 3 Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>T</sub> ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird ei (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils (Außenwande, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert
instination von Gründigsvander ein der des signalisiert einen gulten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die
EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3
Pflichtigung in eines Gehäudes Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, dassen ist gestellt werden dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart jahrlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardkruzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Die Vergleichswerte auf Endenergiebebene sind modellhaft ermittelte Endenergiebedrif ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Werte und sollen ledicilit Abhaltsnunkte für große Vergleichs der Werte Energieeffizienz eines Gebaudes und seiner Antagemennin. Der Die Vergelendsweite aus Entereigebed ist die Energiemenge, die dem Gebaude unter der Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleichte der Werte Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte sich Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die tinnentemperatur, 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

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im 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 Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare an Macowes use sumantigs der innumentation der einstelligen ein der Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum Anforderungswerte der EnEV.

#### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der den Endenergiebedarf dangestellt. Diese Angaben werden rechnerisch Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der ermittelt. Die "genzenebene Wilden werden genit der Grundfunden der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energeische Uusmitz Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten mitterweit unsgereune. Die Gebäudes und siehen vom Nutzerweinkeln und von der Wetterlange finht beispeliebuseis ein heher Verbrauch hehre vierbrauch harten beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen verlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der erfalben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der erfalben die entstächlichen Energieverbrauch.

Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert. einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere könner Der Primärenergiebedarf blidet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. die Verbrauchsdahen einzelner Wöhneinheiten stark differieren, weil sie Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" von der Lage der Wöhneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen (Erkundung, Gewinnung, Vereituing, Umwandlung) der jeweils Nutzung und dem individuellen Verhalten der bewohner abhängen. eingesetzten Energieträger (z.B. Heizol, Gas. Strom, erneuerbare im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag Energien et.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und rechnerische bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die leiterstein betriehten und wird werte verbrauch einer kerner betraben und der einer der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriehten und Warmassersanlagen der bnische Verbrauch elektrische betriehten und her brinschen Verbrauch elektrische betriehten und her brinschen Wertrauch elektrische betriehten und her brinschen Wertrauch elektrische betriehten werder verbrauch elektrische beträten und betreibenen Wert verbrauch elektrische beträten und betreibenen Wert erwische Verbrauch elektrische Verbrauch eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmer

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gehäude ermittelter

Nach der EnEV besteht die Pflicht in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises