



2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss

in zentrumsnaher Lage
Max-Eyth-Straße 235, Whg. 67
72766 Reutlingen

Dr. Rall Vertriebs-GmbH

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Herr Engel

Tel.: 07121 / 2413 – 73

Fax : 07121 / 2413 – 92

Engel@Dr.Rall-Immobilien.de



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss

in zentrumsnaher Lage

Max-Eyth-Str. 235, Whg. Nr. 67
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Wohnfläche:
ca. 49 m²

Baujahr:
1973

Kaufpreis Wohnung:
€ 157.000,-

Kaufpreis Garage:
€ 19.500,-

Miete Wohnung inkl. G:
€ 600,-

Verfügbarkeit:
Wohnung ist vermietet

Beschreibung

Schöne 2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss des sehr gepflegten Hochhaus „Achalm“ mit Aufzug. Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Nähe erreichbar. Die Innenstadt von Reutlingen, sowie größere Städte, wie Metzingen und Stuttgart, lassen sich durch gute Verkehrsanbindungen einfach erreichen.

Ausstattung

Die 2-Zimmer Wohnung besitzt einen nach Westen ausgerichteten Balkon mit schönem Ausblick. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Toilette. Die Wohnung ist mit einer kleinen Einbauküche ausgestattet und bietet durch den Abstellraum zusätzlichen Stauraum.

Allgemein

Allgemeiner Wasch- und Trockenraum im UG mit Münzwaschmaschinen und Trockner; Kabelanschluss; Gaszentralheizung. Hochhaus mit 2 Aufzügen, Fahrradabstellraum und Hausmeisterservice. Eine Bushaltestelle und die neue Haltestelle „RTunlimited“ für die Regionalstadtbahn befinden sich nur 200 m entfernt.

2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss

in zentrumsnaher Lage

Max-Eyth-Str. 235, Whg. Nr. 67
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

Wohnfläche	ca. 49 m ²		
Aufteilung	siehe beiliegenden Plan		
Baujahr	1973		
Kaufpreis	Wohnung Nr. 67	157.000,--€	
	Garage Nr. 5	19.500,--€	
Kaltmiete	Wohnung Nr. 67	p.M.	540,--€
	Garage Nr. 5	p.M.	60,--€

Verfügbarkeit Die Wohnung und auch die Garage sind zur Zeit vermietet.

Sollten Sie die Wohnung selbst beziehen wollen, sind wir Ihnen bzw. dem derzeitigen Mieter bei der Beschaffung einer Ersatzwohnung gerne behilflich.

Laufende monatliche Kosten		
Wohnung		
Wohngeld (nicht umlagefähig)		43,21 €
Verwaltung (brutto)		33,62 €
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)		156,00 €
Gesamt		232,83 €

Rücklagen der WEG zum 31.12.2024		
Gesamt		283.221,81 €

Anteilige Rücklagen inkl. Garage zum 31.12.2024		
Gesamt		2.010,87 €

Vermietungs- und Verwaltungsservice
Auf Wunsch ist ein kompletter Vermietungs- und Verwaltungsservice durch die Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH möglich.

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

2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss

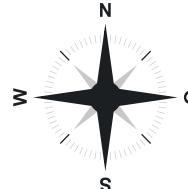
in zentrumsnaher Lage

Max-Eyth-Str. 235, Whg. Nr. 67
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Max-Eyth-Str. 235 Reutlingen: 2-Zimmer-Wohnung 67

Wohnen	17,67 m ²
Schlafen	14,64 m ²
Küche	3,43 m ²
Bad	3,82 m ²
Flur	3,86 m ²
Abstellraum	1,25 m ²
Balkon (8,41 m ² * ½)	4,21 m ²
Gesamt	ca. 48,88 m²



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.

2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss

in zentrumsnaher Lage

Max-Eyth-Str. 235, Whg. Nr. 67
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.

2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss

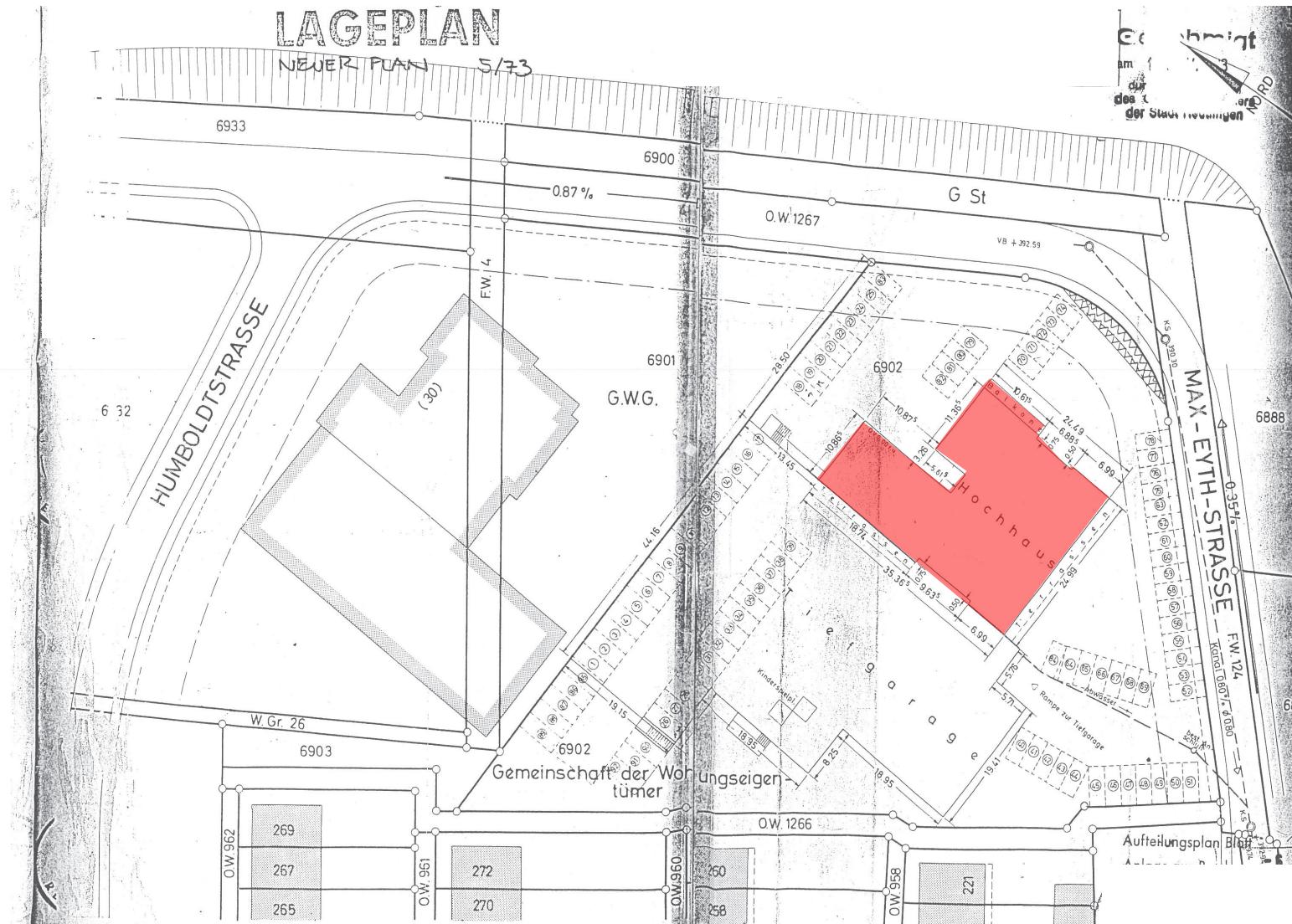
in zentrumsnaher Lage

Max-Eyth-Str. 235, Whg. Nr. 67
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.

2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoß

in zentrumsnaher Lage

Max-Eyth-Str. 235, Whg. Nr. 67
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013 (gültig seit 1.Mai 2014)

Registriernummer ² BW-2018-002071708
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

Gültig bis: 26.07.2028

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	72766 Reutlingen, Max-Eyth-Str. 235
Gebäudeteil	Wohngebäude
Baujahr Gebäude ³	1973
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2006
Anzahl Wohnungen	131
Gebäudenutzfläche (A_N)	8.713 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizung: Erdgas H Warmwasser: Erdgas H
Erneuerbare Energien	Art: <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> (freiwillig)

Gebäudefoto
(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 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 (Energiebedarf ausweis). 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

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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
1000hands AG
Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch
Joachimsthaler Str. 12
70179 Berlin

26.07.2018

Ausstellungsdatum

1000hands AG
Jörg Rauch
Tel.: 030 - 609 0445 - 0
Fax: 030 - 312 65 99
Unterschrift des Ausstellers

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

² Bei nicht rechtzeitiger Zutreffung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eintrag nachträglich einzusetzen. ⁴ bei Wärmenetz Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2018-002071708
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf		Anforderungswert		Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	
Ist-Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10	
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _r				<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599	
Ist-Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV	
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)		<input type="checkbox"/> eingehalten		<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV	

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%
		%

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 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
Vershärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_r: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200
EFH: Neubau	EFH: Neubau	EFH: energetisch gut modernisiert						
Durchschnittsbedarf								
MFH: energetisch nicht wesentlich modernisiert								
EFH: energetisch modernisiert								

7

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 Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV 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 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

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.

2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoß

in zentrumsnaher Lage

Max-Eyth-Str. 235, Whg. Nr. 67
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung 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 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 auch die so genannte „Vorkette“ (Erfundung, 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

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_r). 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 sicher gestellt 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 Pflichtbefüllung 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 Pflichtbefüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften 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