



**2-Zimmer-Wohnung im 2. OG
mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum**

Albtorplatz 3, Whg. 2.0.5
72764 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 2. OG

mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Wohnfläche:
ca. 47,77 m²

Baujahr:
2001

Kaufpreis Wohnung:
€ 223.000,--

Miete Wohnung:
€ 590,--

Geschoss:
2. OG

Verfügbarkeit:
Wohnung ist vermietet

Beschreibung

Schöne 2-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in stilvoller, eleganter Architektur im Herzen von Reutlingen. Die Wohnung liegt in bevorzugter Wohnlage in der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und der Bahnhof, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen Balkon, Laminatboden, Einbauküche, und ein Badezimmer mit Badewanne Waschbecken und WC. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss.

Allgemein

Haus mit 20 weiteren Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten; Aufzug; allgemeiner Waschraum im Untergeschoss; eigener Kellerraum; Kabelanschluss; Gas-Zentralheizung, Hausmeisterservice.

2-Zimmer-Wohnung im 2. OG

mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

Wohnfläche	ca. 47,77 m ²	
Aufteilung	siehe beiliegenden Plan	
Baujahr	2001	
Kaufpreis	Wohnung	223.000,--€
optional	Doppelparker unten	16.500,--€
Kaltmiete	Wohnung	p.M. 590,-- €
optional	Doppelparken unten	p.M. 45,-- €

Laufende monatliche Kosten		
Wohnung		
Wohngeld (nicht umlagefähig)		118,25 €
Verwaltung (brutto)		29,75 €
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)		172,00 €
Gesamt Kosten		320,00 €
Rücklagen der WEG zum 31.12.2024		
Gesamt		7686,82 €

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

Verfügbarkeit Die Wohnung ist zur Zeit vermietet.

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

2-Zimmer-Wohnung im 2. OG

mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Albtorplatz 3, Reutlingen: 2-Zimmer-Wohnung 2.0.5

Wohnen	18,43 m ²
Schlafen	10,41 m ²
Küche	4,01 m ²
Diele	5,92 m ²
Bad	4,15 m ²
Terrasse (9,70 m ² * 1/2)	4,85 m ²
Wohnfläche gesamt ca.	47,77 m ²



Illustration: Immografik

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.

2-Zimmer-Wohnung im 2. OG

mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



2. Untergeschoss Albtorplatz 3

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.

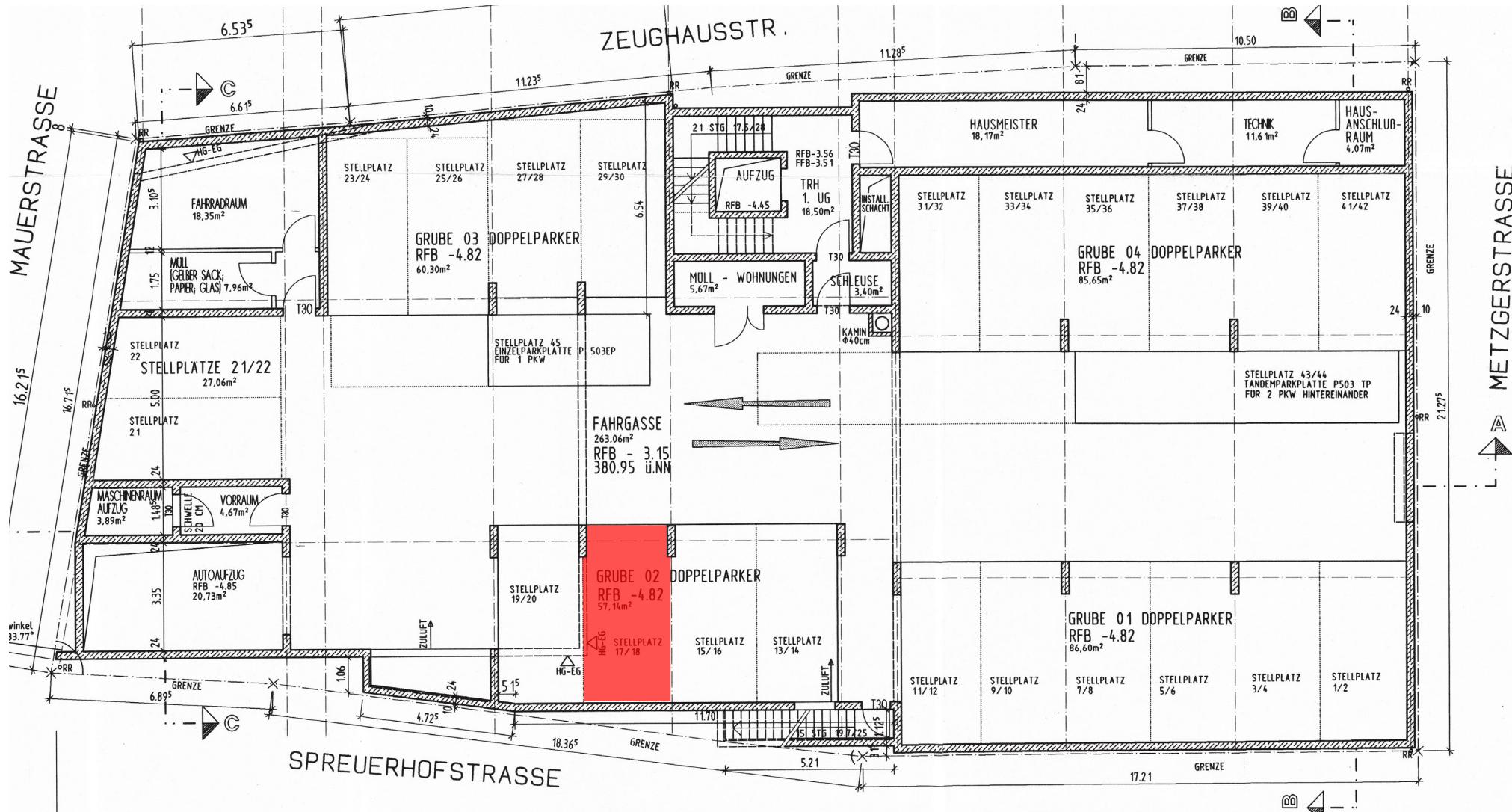
2-Zimmer-Wohnung im 2. OG

mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5
72764 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.

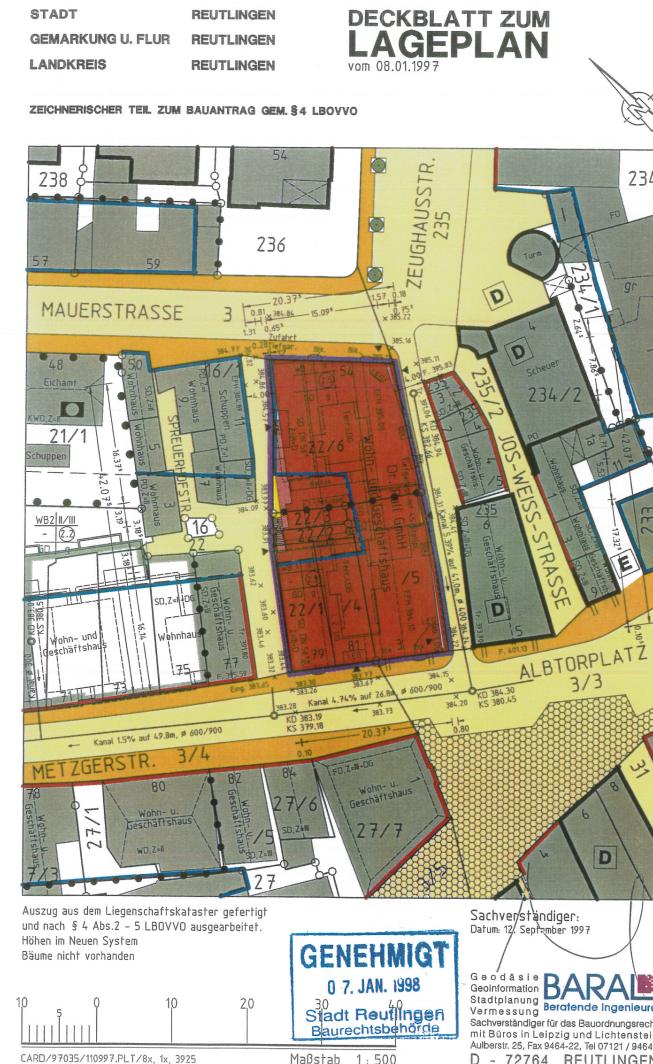
2-Zimmer-Wohnung im 2. OG

mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5
72764 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 2. OG

mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 17.05.2028 Registriernummer²⁾ BW-2018-001888427
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Albtorplatz 3, "albtorcarre" 72764 Reutlingen
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³⁾	2000
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2000
Anzahl Wohnungen	19
Gebäudenutzfläche (A_n)	1949,74 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Erdgas L
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Verwendung: <input type="checkbox"/>
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Anmerkungen:	
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 Wohnflächennahmen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).	
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. <input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsschein). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.	
Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller <input type="checkbox"/> 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
Aussteller Me.EEM, Oliver Rausch Gebäudeenergielerater c/o Techem Energy Services GmbH Hauptstraße 89 65760 Eschborn	Datum 17.05.2018 Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewandten EnEV, gegebenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zutellung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzuzeigen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergebauteilen
AF-Nr.: 2010000278459

Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	
Registriernummer ²⁾ BW-2018-001888427 (oder "Registriernummer wurde beantragt am...")	1
Energiebedarf	
CO ₂ -Emissionen ³⁾ <input type="checkbox"/> kg/(m ² ·a)	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes <input type="checkbox"/> kWh/(m ² ·a)	
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250	
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes <input type="checkbox"/> kWh/(m ² ·a)	
Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾	
Primärenergiebedarf	
Ist-Wert <input type="checkbox"/> kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert <input type="checkbox"/> kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _c	
Ist-Wert <input type="checkbox"/> W/(m ² ·K)	Anforderungswert <input type="checkbox"/> W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten	
Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren	
<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10	
<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599	
<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV	
<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes	
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) <input type="checkbox"/> kWh/(m ² ·a)	
Angaben zum EEWärmeG⁵⁾	
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetzes (EEWärmeG)	
Art: <input type="checkbox"/>	Deckungsanteil: <input type="checkbox"/> %
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> %
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> %
Vergleichswerte Endenergiebedarf⁷⁾	
Einfamilienhaus 40 MFH: Neubau EFH: Neubau EEH: energetisch modifiziert	Durchschnittsbedarf MFH: energetisch nicht modifiziert EFH: energetisch nicht modifiziert
Ersatzmaßnahmen⁶⁾	
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt.	
<input type="checkbox"/> Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.	
<input type="checkbox"/> Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um <input type="checkbox"/> % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.	
Vershärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: <input type="checkbox"/> kWh/(m ² ·a)	
Vershärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H _c : <input type="checkbox"/> W/(m ² ·K)	
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 keinen Rückschluss auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewählten Berechnungsverfahren der Seite 2 spezifizieren 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) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG 6) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus AF-Nr.: 2010000278459 EA-Nr.: 0048040651705180001435067	

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.

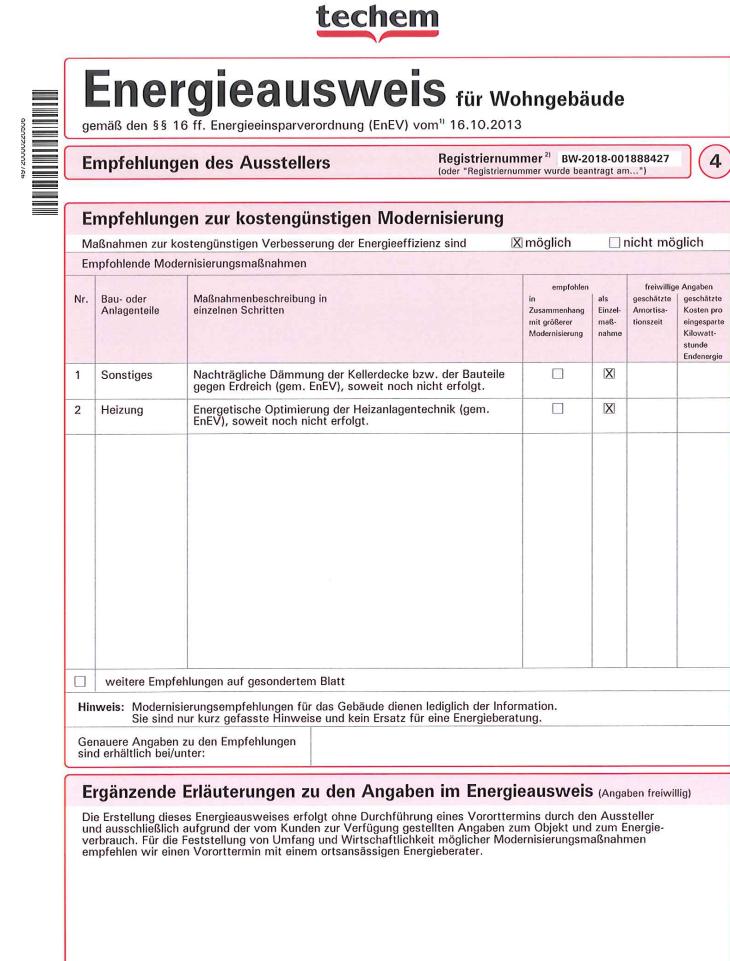
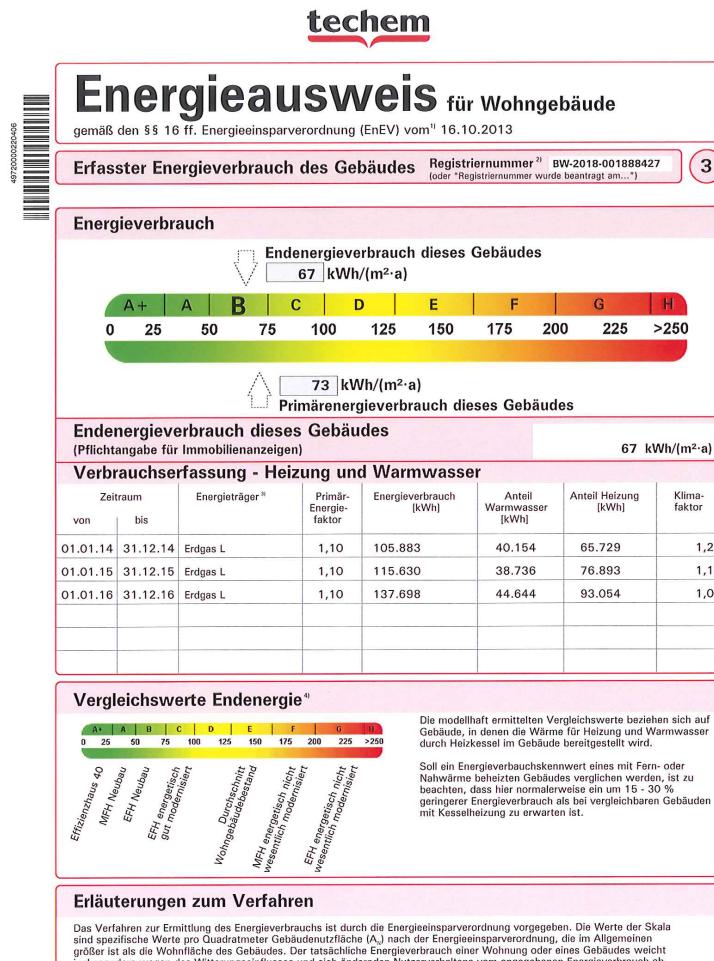
2-Zimmer-Wohnung im 2. OG

mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



2-Zimmer-Wohnung im 2. OG

mitten im Geschehen im Reutlinger Stadtzentrum

Albtorplatz 3, Whg. Nr. 2.0.5
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013



Erläuterungen

Registriernummer²⁾ BW-2018-001989427
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäude Teil zu behandeln, der getrennt als Wohngebäude zu betrachten ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäude Teil" 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.

Primärenergiebedarf - Seite 3
Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Die Angaben werden rechnerisch ermittelt. Dabei werden Werte, die werden auf der Grundlage der Bauanlagen bzw. gebäudebezogene Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur, innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig von der Nutzung und von der Witterung bestimmen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2
Der Primärenergiebedarf ist derjenige, der die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Holz, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz aller eingesetzten Ressourcen und die Umweltschonende Energienutzung. Ganzätzlich können die mit einem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäuderohbau - Seite 2
Angaben über die Qualitätsmerkmale auf die wärmetechnisch und umwelttechnisch bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H.). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umflächen (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 sind die nach technischen Regeln berechneten jährlich benötigte Energie Mengen für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung des Gebäudes unter Standardlima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gewerbe oder der Administration unter standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innenraumtemperatur, 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 erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil an der Gesamtenergie festzuhalten. 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 verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz-, Lüftungs- und Kühlleistung nach der Heizperiode ermittelt. Dabei werden auf Grund anderer zeitiger 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 deutschen Mittelpunkt umgerechnet. Ein großer Wert kann in einem Gebäude 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 guten Verbrauch. Ein Gedachtnis der entsprechend zu den endlichen Verbrauchsdaten ist erforderlich. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differenzieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall höherer Leerstände wird für ein pauschaler Zu schlag rechnerisch ermittelt und in die Verbrauchserfassung eingebettet. 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 zu Wärmeversorgung. Umso inwiefern die genannten Pauschalen in die Erfassung eingenommen sind, ist die Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude errechneten Endenergiebedarf hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanlagen - Seite 2 und 3
Nach der EnEV H. müssen alle Immobilienanlagen die in § 16 Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichsberichte - Seite 2 und 3
Die Vergleichsberichte der Endenergiebedarfe sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für 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

AF-Nr.: 2010000278459

EA-Nr.: 0048040651705180001435067

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.