



3,5-Zimmer-Studiowohnung in sehr ruhiger Wohnlage im Dachgeschoss

Daldropstr. 12, Wohnung Nr. 3.5
72666 Neckartailfingen

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



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

3,5-Zimmer-Studiowohnung

im Dachgeschoss

Daldropstr. 12, Wohnung Nr. 3.5
72666 Neckartailfingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Kaltmiete:
880,00 €

Nebenkosten:
250,00 €

Grund-/Wohnfläche:
ca. 91 m² / 82 m²

Frei ab:
sofort

Geschoss:
Dachgeschoß

Baujahr:
1981

Ausstattung der Wohnung

- Dachterrasse in Süd-Lage
- Tageslichtküche mit Einbauküche und Spülmaschinenanschluss
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Kirschbaumlaminat
- großer offener Wohn- und Essbereich
- eigener Kellerraum im Untergeschoss
- eigener Waschmaschinenanschluss im Waschraum

Allgemein

- 2 Monatskaltmieten Kautions
- Die Anmietung eines Stellplatzes ist gewünscht: abschließbare Garage (€ 60,00/Monat)
- gute Anbindung nach Stuttgart
- gute Busanbindung

Details zum Haus

- Haus mit 4 weiteren Wohnungen in einer Wohnanlage mit 3 Häusern
- Hausmeisterservice (in Nebenkosten enthalten)
- eigene Satellitenschlüssel notwendig
- Pellettheizung
- Münzwaschmaschine und -trockner im Waschraum

3,5-Zimmer-Studiowohnung

im Dachgeschoss

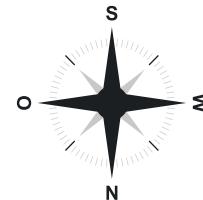
Daldropstr. 12, Wohnung Nr. 3.5
72666 Neckartailfingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

**Daldropstr. 12, Neckartailfingen:
3,5-Zimmer-Wohnung 3.5**

Wohnen	26,18 m ²	26,18 m ²
Essen	8,63 m ²	6,80 m ²
Schlafen	16,06 m ²	13,50 m ²
Kinderzimmer	9,58 m ²	7,84 m ²
Küche	6,80 m ²	5,31 m ²
Bad/WC	7,50 m ²	6,02 m ²
Flur	5,38 m ²	5,38 m ²
Abstellraum	1,64 m ²	1,64 m ²
Terrasse (17,65 m ² * ½)	8,83 m ²	8,83 m ²
Grundfläche gesamt ca.	90,6 m ²	(./. Putz)
Wohnfläche gesamt ca.	(./. Putz)	81,50 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.

3,5-Zimmer-Studiowohnung

im Dachgeschoss

Daldropstr. 12, Wohnung Nr. 3.5
72666 Neckartailfingen



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.

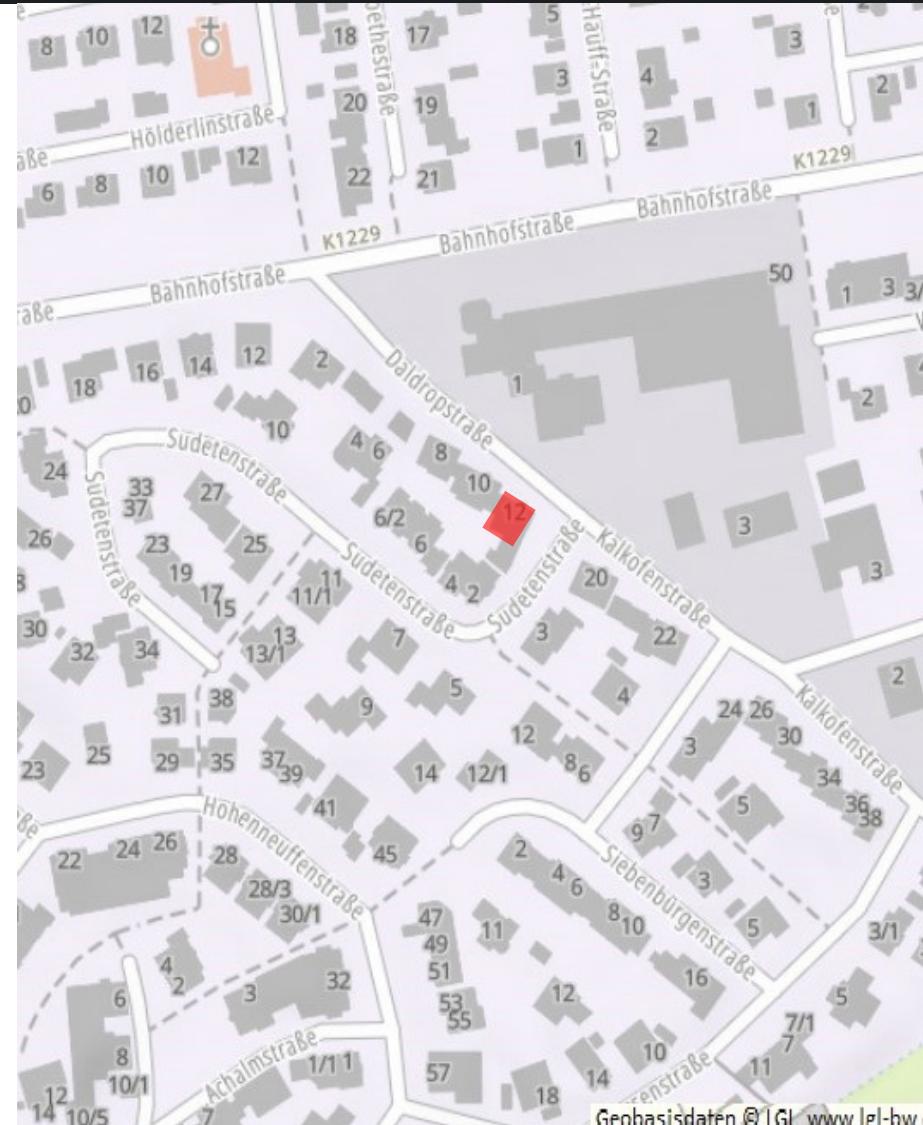
3,5-Zimmer-Studiowohnung

im Dachgeschoss

Daldropstr. 12, Wohnung Nr. 3.5
72666 Neckartailfingen



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.

3,5-Zimmer-Studiwohnung

im Dachgeschoss

Daldropstr. 12, Wohnung Nr. 3.5
72666 Neckartailfingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 16.12.2025	Registriernummer ² BW-2015-00075855 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")	1
Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Daldropstr. 8 - 12, 72666 Neckartailfingen	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Bebaujahr Gebäude ³	1981	
Baujahr Wärmezeuger ^{3,4}	2015	
Anzahl Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche (A_{nL})	792 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Pelletheizanlage seit 2015	Verwendung: keine
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"/> Vermietung/Verkauf	

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 Auswerfung 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 überabhängige 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 Auswerungen 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 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



Kaloflora AG + Co. KG
Michael-Vogelsgesang
Hesekampweg 40
20007 Hamburg

17.12.2015

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers
⁵ Datum der angewendeten EnEV, gegen welches als gewecktes Antragsergebnis zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach diesem Eingang
rechtsstichtig einzutragen.
⁶ Mehrfachsignatur möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² BW-2015-00075855 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")	2																																					
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes																																						
Energiebedarf	CO ₂ -Emissionen ³ kg/(m ² a)																																					
<table border="1" style="width: 100%;"><tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="10">Energiebedarf</th> </tr><tr> <th colspan="2"></th> <th>A+</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>G</th> <th>H</th> <th></th> </tr><tr> <td colspan="2"></td> <td>0</td> <td>25</td> <td>50</td> <td>75</td> <td>100</td> <td>125</td> <td>150</td> <td>175</td> <td>200</td> <td>225</td> <td>>250</td> </tr></table>			Energiebedarf												A+	A	B	C	D	E	F	G	H				0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250	⁴ kg/(m ² a)
		Energiebedarf																																				
		A+	A	B	C	D	E	F	G	H																												
		0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250																										
Anteilsermittlung gemäß EnEV⁴		<input type="checkbox"/> DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> DIN V 18599 <input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV																																				
Primärenergiebedarf																																						
Ist-Wert	kWh/(m ² a)		Angfordnerwert	kWh/(m ² a)																																		
Energetische Qualität der Gebäudenutzfläche H_n :			Ist-Wert	W/(m ² K)	Angfordnerwert	W/(m ² K)																																
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)		eingehalten																																				

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEGWärmeG⁵

Hatring erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlbedarfs auf Basis des Braubare-Energien-Wärmezeitraums (EEGWärmeG)

%

Art: Dachsanierung: %

%

Ersatzmaßnahmen⁶

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungen der EnEV sind eingehalten.

Das in Verbindung mit § 8 EEWärmeG up- verschränkte Anforderungsvermögen der EnEV wird eingehalten.

Verschränkter Anforderungsvermögen: %

Verschränkter Anforderungsvermögen für die energetische Qualität der Gebäudenutzfläche H_n : %

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur 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 Nummer 2 EEWärmeG

⁶ EFW: Einflammliegenhaus, 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.

3,5-Zimmer-Studiwohnung

im Dachgeschoss

Daldropstr. 12, Wohnung Nr. 3.5
72666 Neckartailfingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² BW-2015-00075866
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
140 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | **E** | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

335 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

140 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primärenergie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2012	01.01.2013	Strom	2,4	83.487		63.467	1,00
01.01.2013	01.01.2014	Strom	2,4	102.255		102.255	1,00
01.01.2014	01.01.2015	Strom	2,4	76.740		76.740	1,20
01.01.2012	01.01.2013	Leerstandszuschlag	2,4	1.411		1.411	1,00
01.01.2012	01.01.2015	Warmwasserzuschlag	2,4	47.520	47.520		

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Qualitätskennziffern: Q = Qualitätskennziffer, E = Energieeffizienz, CO₂ = CO₂-Emissionsdichte, CO₂eff = effektive CO₂-Emissionsdichte, CO₂red = reduzierte CO₂-Emissionsdichte, CO₂red,eff = effektiv reduzierte CO₂-Emissionsdichte

Die modalitativ ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme belieferten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise um ein 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselfeuerung zu erwarten ist.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²: BW-2015-000758565

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(Bewilligte Angaben)
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 unserer:

Kalormeta AG + Co. KG

Entfernen der Effekte von nur wenigen Spalten bei Gruppenzuweisung, z.B. $\text{group}_{\text{A}} \leftarrow \text{group}_{\text{A}}[1:-1]$

Ergänzende Erklärungen zu den Angaben im Energiebaublatt (gegenseitig ablesbar)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen

九章算术

⁷ siehe Fußnote 1 und Seite 1 des Exzerpts aus

² siehe Fußnote 2 und Note 1 des Ersturteils sowie

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.

3,5-Zimmer-Studiwohnung im Dachgeschoss

Daldropstr. 12, Wohnung Nr. 3.5
72666 Neckartailfingen



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

Angaben zum EEGärmeG - Seite 2

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu gebauen, nach dem EEGärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang aus Wirtschaften genutzt werden, ist die Ausstellung des erneuerbaren Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs. Energiesauzeisn gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den nutzen. In dem Feld "Angabe zum EEGärmeG" sind die Art der Gebäudeteil zu beschränken, der gelernt ist Wahrgebäude zu eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der behandelten ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Pflichtfüllung abschließen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEGärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Diese dienen gegenwärtig der zuständigen Behörde als Mittel der Verstärkung der Pflichtfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Erhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungen der EnEV.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, woher und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten erhält Seite 2 Angaben zum EEGärmeG dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch errechnet. Die endenergetische Wertschätzung wird auf Grundlage von Bauanträgen bzw. gebäudespezifischen Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definierte Nutzervermögen, standardisierte Innentemperaturen und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzungszweck und von der Nutzungssituation beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlaubt die angegebene 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" (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 Ressourcen- und der Umwelt schützende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freigesetzt angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudedichte - Seite 2

Angenommen ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust ("Komfortwert" in der EnEV H₂). 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 somatischen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete jährlich benötigte Energie menge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seine Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energie menge, die dem Gebäude unter der Annahme einer konstanten Raumtemperatur und den standardisierten Energienetze zugeführt werden muss, damit die standardisierte InnenTemperatur, der Wärmeverbrauch und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er inhaltlich von Umrechnungsplänen 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 Annexart 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 dieser angeführte die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises