



2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage im 2. Obergeschoss

Lederstr. 78/1, Whg. 3.2

72764 Reutlingen

Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Frau Konrad

Tel.: 07121 / 2413 – 367

Fax : 07121 / 2413 – 96

Konrad@Dr.Rall-Immobilien.de



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

2-Zimmer-Wohnung im 2.Obergeschoss

Lederstr. 78/1, Whg. 3.2
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Kaltmiete:
€ 780,00

Nebenkosten:
€ 300,00

Wohnfläche:
ca. 55 m²

Frei ab:
01.05.2026

Geschoss:
2. Obergeschoss

Baujahr:
2012

Ausstattung der Wohnung

- Balkon in Süd-West-Lage
- Tageslichtküche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und WC
- Eiche-Naturholz-Parkett
- Fußbodenheizung
- eigener Abstellraum im Untergeschoss
- eigener Waschmaschinenanschluss im allgemeinen Waschraum

Allgemein

- Abgeltung für Schönheitsreparaturen bei Auszug € 900,00 (keine zusätzliche Kaution)
- zentrale, dennoch ruhige Lage
- Reutlinger ZOB ca. 3 Gehminuten entfernt
- sehr gute Einkaufsmöglichkeiten

Details zum Haus

- Haus mit 6 weiteren Wohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten
- Aufzug im Haus
- Hausmeisterservice (in Nebenkosten enthalten)
- Kabelanschluss im Haus
- Fernwärme
- Münzwäschemaschine und -trockner im Waschraum

2-Zimmer-Wohnung im 2.Obergeschoss

Lederstr. 78/1, Whg. 3.2
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Lederstr. 78/1, Reutlingen: 2-Zimmer-Wohnung 3.2

Wohnen/Essen	24,00 m ²
Schlafen	13,97 m ²
Küche	4,12 m ²
Bad	4,35 m ²
Diele	2,89 m ²
Balkon (11,94 m ² * ½)	5,97 m ²
Gesamt	ca. 55,30 m²



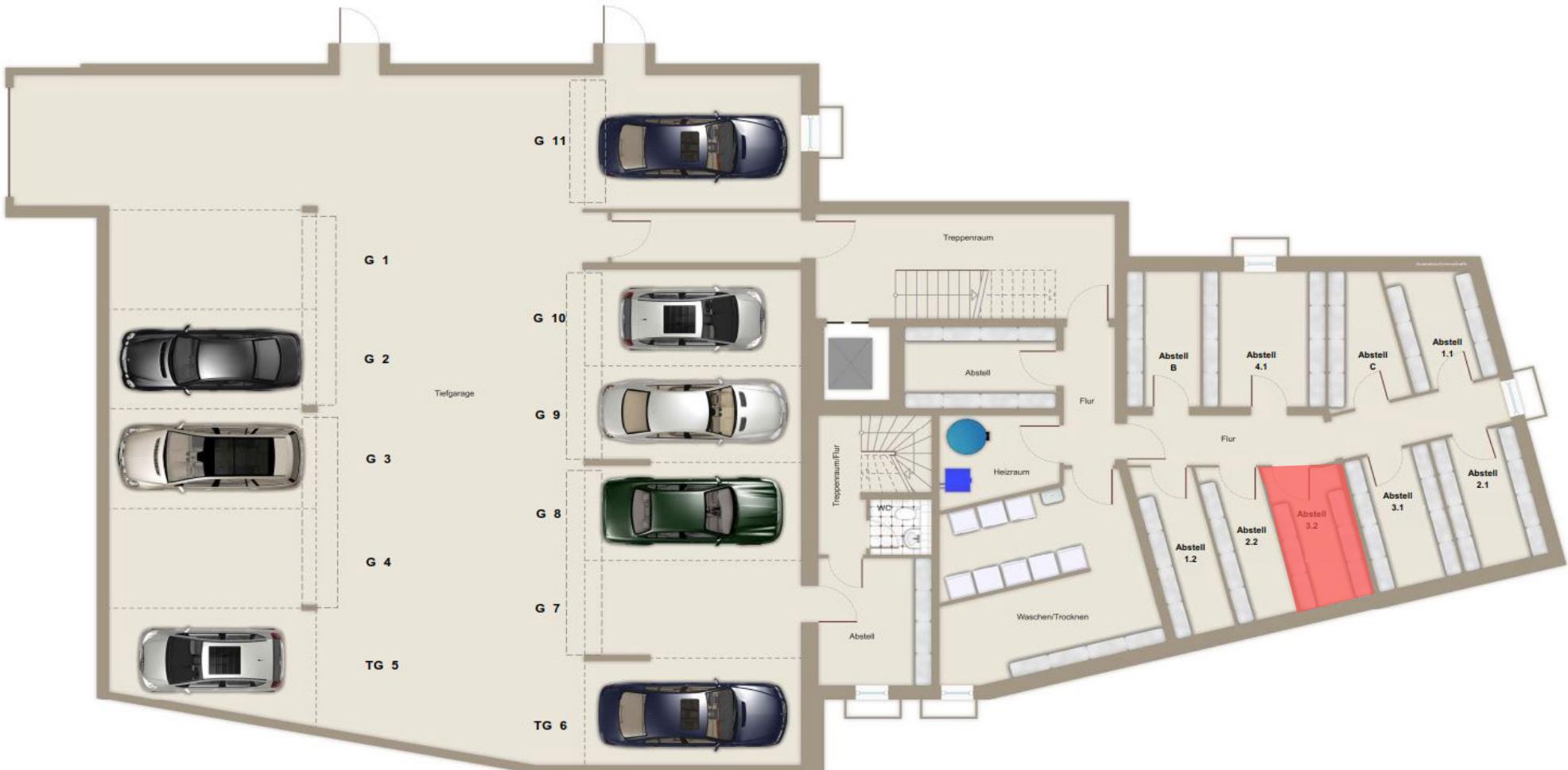
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

2-Zimmer-Wohnung im 2.Obergeschoss

Lederstr. 78/1, Whg. 3.2
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



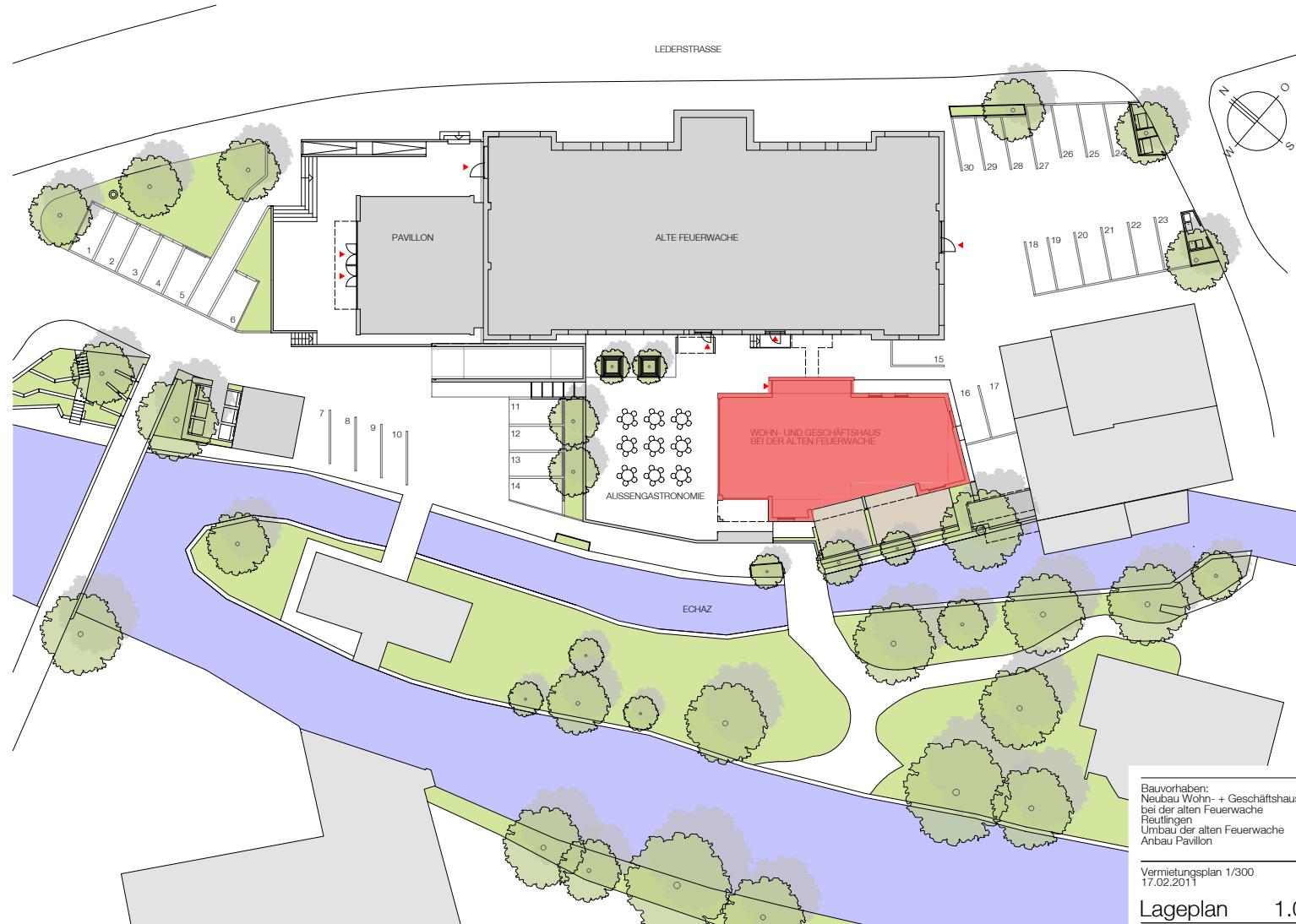
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

2-Zimmer-Wohnung im 2.Obergeschoss

Lederstr. 78/1, Whg. 3.2
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

2-Zimmer-Wohnung im 2.Obergeschoss

Lederstr. 78/1, Whg. 3.2
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

Gültig bis: 17.01.2033

Registriernummer: BW-2023-004381510

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude gemischt genutztes Gebäude	
Adresse	Lederstr. 78/1 72762 Reutlingen	
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2011	
Baujahr Wärmezeuger ^{3,4}	2011	
Anzahl der Wohnungen	7	
Gebäudefläche (A _W)	949,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Heizwerk, fossil	
Wesentliche Energioträger für Warmwasser...		
Erneuerbare Energien	Art:	Vernwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)



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 dem GEG, 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 sind freiwillig.

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

Datenherkunft Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 70 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Modernisierungswert

⁴ bei Wärmemetzen Baujahr der Übertragestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

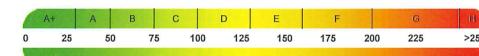
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004381510

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent /m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärennergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₂³

Ist-Wert W/m²K Anforderungswert W/m²K

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfberechnungen verwendete Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren*)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

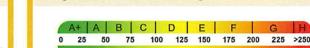
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Deckungsanteil: % % % % %

Art: % % % %

Summe: % % % %

Gleichgewichte Endenergie⁴



Energiebedarf SO Eff. Neubau Eff. Sanierungsmaßnahmen Wohneigentum Nichtwohneigentum Mietwohnungen Nichtwohnen Wirtschaftsbau EFH Einfamilienhaus MFH Mehrfamilienhaus

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur im Falle des § 70 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

2-Zimmer-Wohnung im 2.Obergeschoss

Lederstr. 78/1, Whg. 3.2
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2023-004381510 3

Energieverbrauch

		Treibhausgasemissionen	26,7 kg CO ₂ -Äquivalent /m ² a)							
↓		Endenergieverbrauch dieses Gebäudes								
66,8 kWh/(m ² a)										
A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
↑		Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes								
86,9 kWh/(m ² a)										

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 66,8 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2019	31.12.2021	Heizwerk, fossil	1,30	179065	—	179065	1,06
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage							

Vergleichswerte Endenergie ³

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH energiespeziell gut modernisiert Wohneigentum MFH energiespeziell nicht wesentlich modernisiert EFH energiespeziell nicht wesentlich modernisiert										

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 belieferten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A_g) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer: BW-2023-004381510 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind		<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen				
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Austausch der Fenster durch Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> weitere Einträge im Anhang				

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: Claus Brinning, Gebäudeenergieberatung Hermann-Staudinger Str.29, 72525 Münsingen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegenüberliegende auch Leistungsdurchsichtige, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

2-Zimmer-Wohnung im 2.Obergeschoss

Lederstr. 78/1, Whg. 3.2
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 die Anwendung der modernen Methoden der Primärenergieberechnung, auch die sogenannte „Vorkette“ (Eckwinkel, 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 sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität des Gebäudes – Seite 2

Angaben über die energetische, auf die Nutzung abgestimmte, umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeabfragernden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte sind vergleichsweise mit dem Endenergieverbrauch und dem Primärenergieverbrauch des Gebäudes zu vergleichen. Die Vergleichswerte sind in den entsprechenden Bereichen angegeben, innerhalb dieser ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises