



3-Zimmer-Wohnung auf dem Ahlsberg im 1. Obergeschoss

Maustäle 8, Whg. 1.2.1
72793 Pfullingen

Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Frau Vöhringer

Tel.: 07121 / 2413 – 33

Fax : 07121 / 2413 – 94

Voehringer@Dr.Rall-Immobilien.de



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Maustäle 8, Whg. 1.2.1
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Kaltmiete:
€ 1.210,00

Nebenkosten:
€ 270,00

Wohnfläche:
84 m²

Frei ab:
01.04.2026

Geschoss:
1. Obergeschoss

Baujahr:
2017

Ausstattung der Wohnung

- Balkon in Südlage
- Tageslichtküche, Einbauküche kann für 1.900,00 € abgekauft werden
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken und WC
- separates Gäste-WC
- Eiche-Echtholzparkett mit Fußbodenheizung
- eigener Kellerraum im Untergeschoss
- Elektrische Rolläden und Jalousien

Allgemein

- 2 Monatskaltmieten Kauktion
- Die Anmietung eines Stellplatzes ist gewünscht: zwei Garagen (jeweils € 70,00/Monat)
- ruhige Lage
- Gute Busanbindung
- Gute Einkaufsmöglichkeiten

Details zum Haus

- Haus mit 10 weiteren Wohnungen in einer Wohnanlage mit 4 Häusern
- Aufzug im Haus
- Hausmeisterservice (in Nebenkosten enthalten)
- Kabelanschluss
- Gasbrennwertheizung

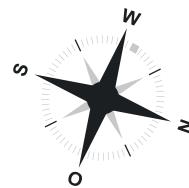
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Maustäle 8, Whg. 1.2.1
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Maustäle 8, 3-Zimmer-Wohnung 1.2.1

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Wohnen/Essen | 28,96 m ² |
| Schlafen | 15,60 m ² |
| Zimmer | 11,21 m ² |
| Küche | 8,33 m ² |
| Bad | 7,67 m ² |
| WC | 1,92 m ² |
| Diele | 5,22 m ² |
| Balkon (11,06 m ² * ½) | 5,53 m ² |
| Gesamt | ca. 84,44 m² |



1m 2m 3m 4m

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.

3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Maustäle 8, Whg. 1.2.1
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



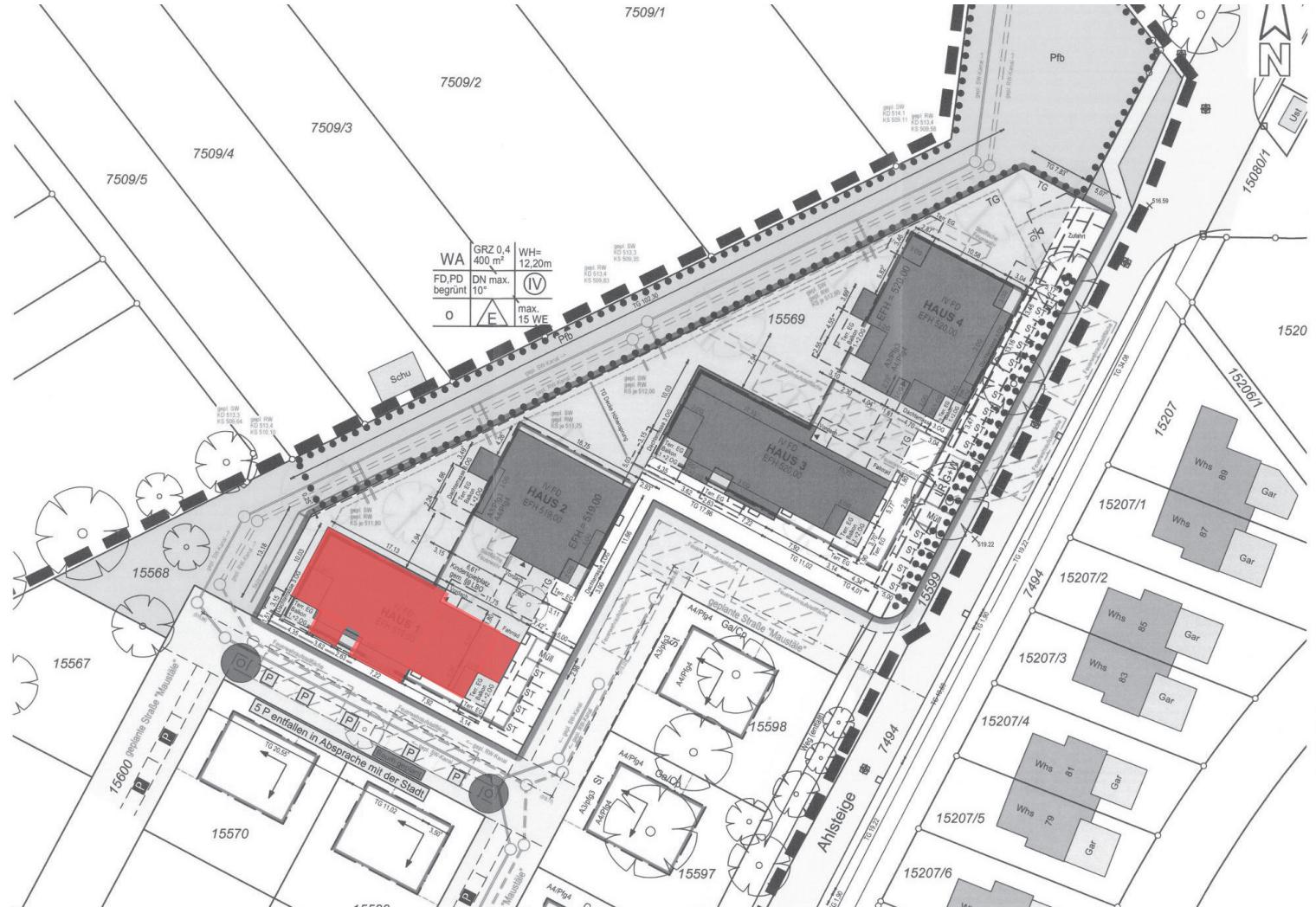
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Maustäle 8, Whg. 1.2.1
72793 Pfullingen



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.

3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Maustäle 8, Whg. 1.2.1
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 18.12.2028

Registriernummer² BW-2018-002431878

1

Gebäude

| | | |
|---|---|--|
| Gebäudetyp | freistehendes Mehrfamilienhaus | |
| Adresse | Maustäle 8, 72793 Pfullingen | |
| Gebäudeteil | Mehrfamilienhaus | |
| Baujahr Gebäude ³ | 2018 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2018 | |
| Anzahl Wohnungen | 11 | |
| Gebäudenutzfläche (A_n) | 1.173,4 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Luft-Wasser-Wärmepumpe, Gas-Brennwertkessel | |
| Erneuerbare Energien | Art: Umweltwärme | Verwendung: Heizung, Warmwasser |
| Art der Lüftung / Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächennachweisen 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 (Energieverbrauch ausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenherhebung 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: **GN BAUPHYSIK**

Dipl.-Ing. (FH) Gerd Lett
Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Ing. (FH)

GN Bauphysik | Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH | www.gn-bauphysik.com
Neupreisbergweg 1 | 70327 Stuttgart | Tel. 0711 95 95 80 - D
Zugreißerlösung | Bodenseestraße 4 | 81361 München | Tel. 089 88 94 98 98 - D

19.12.2018

Ausstellungsdatum
Unterschrift des Ausstellers

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

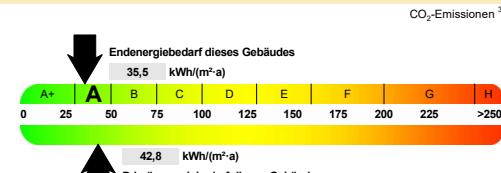
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² BW-2018-002431878

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 42,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 62,8 kWh/(m²·a)
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v

Ist-Wert: 0,40 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,50 W/(m²·K)
 Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
 eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

35,5 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

| Art: | Deckungsanteil: | % |
|------|-----------------|---|
| | | % |
| | | % |
| | | % |

Ersatzmaßnahmen⁶

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

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

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschaffter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 42,8 kWh/(m²·a)

Verschaffter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_v : 0,40 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

| A+ | A | B | C | D | E | F | G | H |
|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 |

Erforderlich bei Neubau
EFH-Neubau
EFH-Modernisierung
Durchschnittsbedarf
Wohngebäude mit wärmeschwachem Rahmen
MFH-energetisch modernisiert
MFH-energetisch modernisiert
Wohngebäude mit wärmeschwachem Rahmen

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 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁷ siehe Fußnote 7 auf Seite 1 des Energieausweises

3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Maustäle 8, Whg. 1.2.1
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer² BW-2018-002431878 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbraucherfassung - Heizung u. Warmwasser

| Zeitraum von | bis | Energieträger ³ | Normärer Verbrauch | Energieverbrauch | Wärmeleistung [kWh] | Anteilserzung [kWh] | Klimafaktor |
|--------------|-----|----------------------------|--------------------|------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergieverbrauch

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wirklichkeit des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer² BW-2018-002431878 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 in Zusammenhang mit groß Modernisierung | Einsparungsmaßnahme | (Maximale Kosten) | geschätzte Kosten pro Ersparniszeit | gesparte Energie |
|-----|------------------------|--|---|---------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| | | | | | | | |

weitere Empfehlungen auf getrenntem Blatt

Hinweis: Die Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen bei/unter: GN Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Maustäle 8, Whg. 1.2.1
72793 Pfullingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

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 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 Innenraumtemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. Sie 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 sogenannte „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 gute 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

Angenommen ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV „H“). 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. 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 Innenraumtemperatur, 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

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 langer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Falle der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen Anlagen der Regel direkt nach dem überwiegenden Anteil der tatsächlichen Verbrauch über einer 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 Endenergiedecke 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