



2,5-Zimmer-Wohnung in schöner Lage unterhalb der Achalm im Untergeschoss

Königsträßle 96, Wohnungs-Nr. 32
72766 Reutlingen

Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartner: Herr Voukantsis

Tel.: 07121 / 2413 – 61

Fax : 07121 / 2413 – 96

Voukantsis@Dr.Rall-Immobilien.de



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

2,5-Zimmer-Wohnung

in schöner Lage unter der Achalm

Königstraße 96, Wohnungs- Nr. 32
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Kaltniete:
725,00 €

Nebenkosten:
300,00 €

Wohnfläche:
ca. 76 m²

Frei ab:
sofort

Geschoss:
Untergeschoss

Baujahr:
1965

Ausstattung der Wohnung

- Laminatboden
- Wohnküche mit Küchenzeile und Spül- oder Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Dusche und 2 Waschbecken
- separates WC
- eigener Kellerraum in Untergeschoss

Allgemein

- Abgeltung für Schönheitsreparaturen bei Einzug € 900,00 (keine zusätzliche Kaution)
- beliebte Lage an der Achalm
- gute Verkehrsanbindung
- gute Einkaufsmöglichkeiten

Details zum Haus

- Haus mit 23 weiteren Wohnungen
- Hausmeisterservice (in Nebenkosten enthalten)
- Kabelanschluss im Haus
- Gas-Zentralheizung
- Münzwaschmaschine und -trockner im allgemeinen Waschraum

2,5-Zimmer-Wohnung

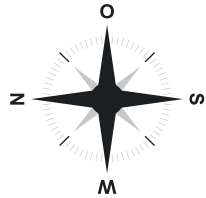
in schöner Lage unter der Achalm

Königstraße 96, Wohnungs- Nr. 32
72766 Reutlingen



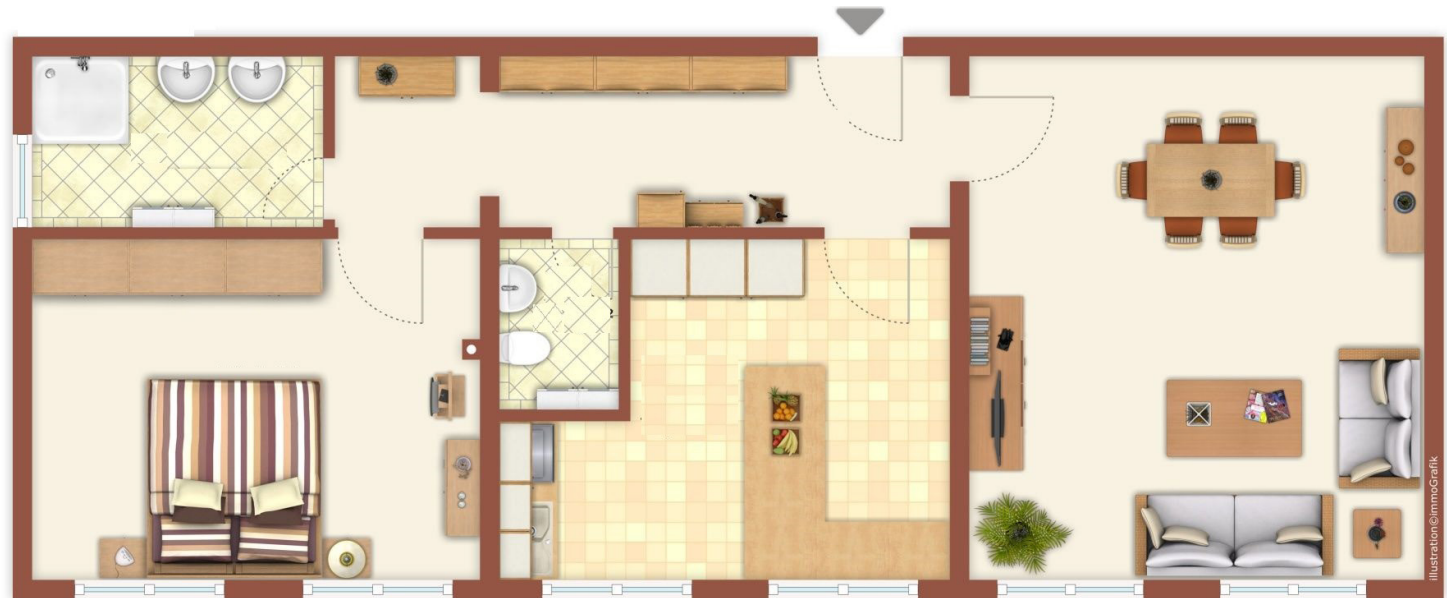
Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Königstraße 96, Reutlingen: 2,5-Zimmer-Wohnung 32

Wohnen	25,81 m ²
Schlafen	17,40 m ²
Küche	14,71 m ²
Bad	4,30 m ²
WC	2,38 m ²
Flur	10,90 m ²
Gesamt	ca. 75,50m²



2,5-Zimmer-Wohnung

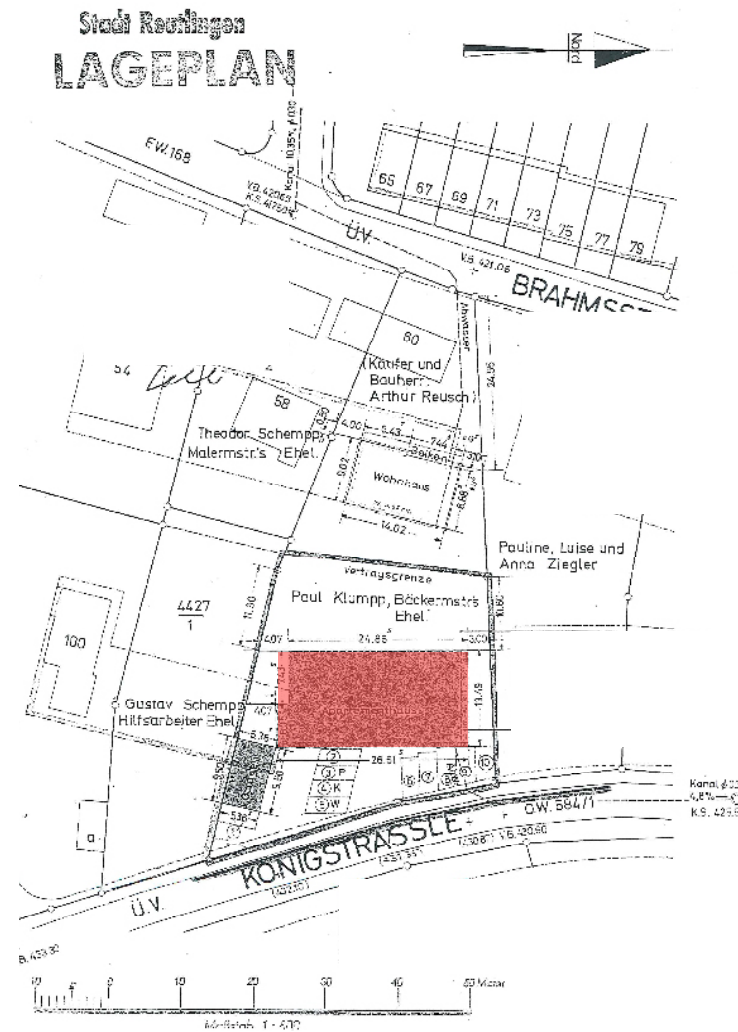
in schöner Lage unter der Achalm

Königstraße 96, Wohnungs- Nr. 32
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.

2,5-Zimmer-Wohnung

in schöner Lage unter der Achalm

Königstraße 96, Wohnungs- Nr. 32
72766 Reutlingen



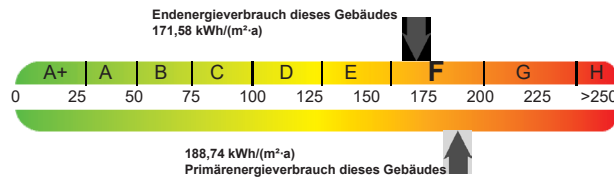
Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registrierungsnummer** ² BW-2018-00225267 **3**
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Energieverbrauch

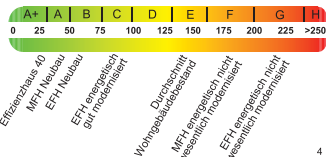


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] **171,58 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,10	122.530,50	0,00	122.530,50	1,06
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,10	131.054,40	0,00	131.054,40	1,06
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,10	120.257,10	0,00	120.257,10	1,10
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuzsch.	1,10	52.920,00	52.920,00		

Vergleichswerte Endenergie



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 Wohnfläche 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Auswertlers **Registrierungsnummer** ¹ BW-2018-00225267 **4**
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteil	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(weitere Angaben)	
			in Zusammenhang mit früherer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Anreizintensität	geschätzte Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche
1	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach/Oberste Geschossdecke	Der Abschluss der thermischen Hülle sollte mit einer Dämmung von min. 10 cm, besser 15 oder 20 cm versehen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Es sollte ein nachträgliche Dämmung der Außenwände für Außen erfolgen. Die Dämmschicht sollte min. 14cm betragen. Vollständigste Dämmung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Bodenplatte	Der Abschluss der thermischen Hülle gegen das Erdreich sollte mit einer Dämmung von min. 6 cm versehen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Kessel	Empfehlung für den Einbau eines Brennwertkessels.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input 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.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei: 1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin
Tel. 030-809844525, energie@1000hands.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Aufgrund der dezentralen Warmwasserversorgung erfolgte ein Pauschalzuschlag von 20 kWh/m²·a. In dem Energieausweis zu Grunde liegenden Zeitraum ist keine Nutzungseinheit so lange leer gestanden, dass eine Leerstandskorrektur erforderlich ist.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

2,5-Zimmer-Wohnung

in schöner Lage unter der Achalm

Königstraße 96, Wohnungs- Nr. 32
72766 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudetyp – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht ungewöhnlichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ansetzung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudetyp zu beschränken, der gegenüber dem Wohngebäude zu bezeichnen ist (siehe im Abschnitt 3.22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetyp“ deutlich gemacht.

Erschaubares Exposé – Seite 1

Hier wird die über Information, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Bezugskoeffizient – Seite 2

Der Energiekoeffizient wird hier durch den Jahres-Primärenergiekoeffizient und dem Endenergiekoeffizient dargestellt. Diese Angaben werden rechts daneben ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bilanzierungen bezogen gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, standardisierter Heizverhältnis, 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.

Primärenergiekoeffizient – Seite 2

Der Primärenergiekoeffizient bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Verluste“ (Erzeugung, Gewinnung, Verlustung, 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 Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiekoeffizient verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes festgelegt angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angewiesen ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umhüllung bezogene Transmissionskoeffizient auf Formelnzeichen in der EnEV H_T.¹ Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umhüllungselemente (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten bezogenen Wärmehinweis. Außerdem gibt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiekoeffizient – Seite 2

Der Endenergiekoeffizient gibt die nach bestimmten Regeln berechnete, jährliche benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen ermittelt und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiekoeffizient ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Inbetriebnahme der Warmwasserbereitung 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 besonderem 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 Pflichterfüllung anzugeben. Das Feld „Erneuerbareenergien“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Erzeugung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis der Erfüllung der Pflichterfüllung durch die Erneuerbareenergien und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungen der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 2

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 Verbrauchseinheiten zugrunde gelegt. Der ermittelte Endenergieverbrauch für die Heizung wird anhand der korrigierten Flächen-Wärmeleistungen und mittels von Klimadaten auf einen standardisierten Mittelwert umgerechnet. So lässt sich beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen kalten 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 Rückwärtswert auf den häufig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohnbereiche stark variieren, weil sie von der Lage der Wohnbereiche im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein passender Zuschlag rechts daneben berücksichtigt und in die Verbrauchsverteilung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei Gebäuden, in die Regel ebenfalls betroffenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Passzahl berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Kühlung. Die und teilweise die gesamten Passzahlen in die Erläuterung eingetragene sind, ist der Teil der Verbrauchsverteilung zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 2

Der Primärenergieverbrauch gibt an dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hinzu. Wie der Primärenergiekoeffizient wird er mittels von Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die die Vorteile der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für bereits bestehende – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16 Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Aussehen der Seite 2 oder 3.

Bezugskoeffizient – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modelliert ermittelte Werte und sollen lediglich Aufschluss für grobe Vergleiche der Werte eines Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer angegeben die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises