



## Neubauvorhaben „Wohnen mit Achalm-Blick“ 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Egmontstr. 22, Whg. 1.1.3  
72768 Reutlingen

**Dr. Rall Bauträger GmbH**  
August-Bebel-Str. 13  
72762 Reutlingen  
Ansprechpartnerin: Frau Zieba  
Tel.: 07121 / 2413 – 76  
Fax : 07121 / 2413 – 92  
Zieba@Dr.Rall-Immobilien.de



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

# Neubauvorhaben „Wohnen mit Achalm-Blick“ 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Egmontstr. 22, Whg. 1.1.3  
72768 Reutlingen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



tatsächliche Fläche:  
**ca. 52,86 m<sup>2</sup>**

Fertigstellung:  
**2027**

Kaufpreis Wohnung:  
**€ 359.000**

Kaufpreis Doppelparker:  
**ab € 21.500**

geschätzte Marktmiete:  
**Wohnung € 950**

geschätzte Marktmiete:  
**Doppelparker € 40**

## Beschreibung

Kleines, modernes Mehrfamilienhaus mit Aufzug im begehrten Norden von Reutlingen. Direkt an der Natur gelegen und mit freien Blick auf die Achalm und den weitläufigen Albtrauf genießen Sie in Sickenhausen ein Wohnumfeld, das gleichermaßen entspannt wie exklusiv ist - und dabei verkehrsgünstig optimal angebunden. Reutlingen, Stuttgart, der Flughafen und die Messe sind schnell und komfortabel erreichbar.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über raumhoch verglaste, lichtdurchflutete Räume mit einem großzügigen Wohngefühl, ein wertiges Hebeschiebeelement, das im Sommer die Natur ins Wohnzimmer bringt, sowie eine teilweise überdachte Süd-Terrasse, Echtholzparkett, komplett eingerichtete Einbauküche mit integrierten Elektrogeräten, Fußbodenheizung, elektrische Jalousien bzw. Rollläden und eine bodengleiche Dusche mit Rainshower, Echtglasduschabtrennung.

## Allgemein

Eigener Waschmaschinenanschluss im Wasch- und Trockenraum im UG; Aufzug; Luft-Wasser-Wärmepumpe über Erdkollektoren und Gasbrennwertheizung als Spitzenlastkessel; Hausmeisterservice; separater Kellerraum; A + Gebäude mit Energiestandard gemäß GEG 2024. Kriterien für KfW-55 werden erfüllt.

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.

# Neubauvorhaben „Wohnen mit Achalm-Blick“ 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Egmontstr. 22, Whg. 1.1.3  
72768 Reutlingen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



## Egmontstr. 22, Reutlingen 2-Zimmer-Wohnung 1.1.3

Wohnen/Essen/Kochen	26,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,54 m <sup>2</sup>
Bad	4,62 m <sup>2</sup>
Flur	5,01 m <sup>2</sup>
Terrasse (9,12 m <sup>2</sup> * ½)	4,56 m <sup>2</sup>
<b>Tats. Fläche gesamt</b>	<b>ca. 52,86 m<sup>2</sup></b>
<b>zusätzl. Gartenfläche</b>	<b>ca. 105,75 m<sup>2</sup></b>



Plan unmaßstäblich und unverbindlich

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.

# Neubauvorhaben „Wohnen mit Achalm-Blick“ 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Egmontstr. 22, Whg. 1.1.3  
72768 Reutlingen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

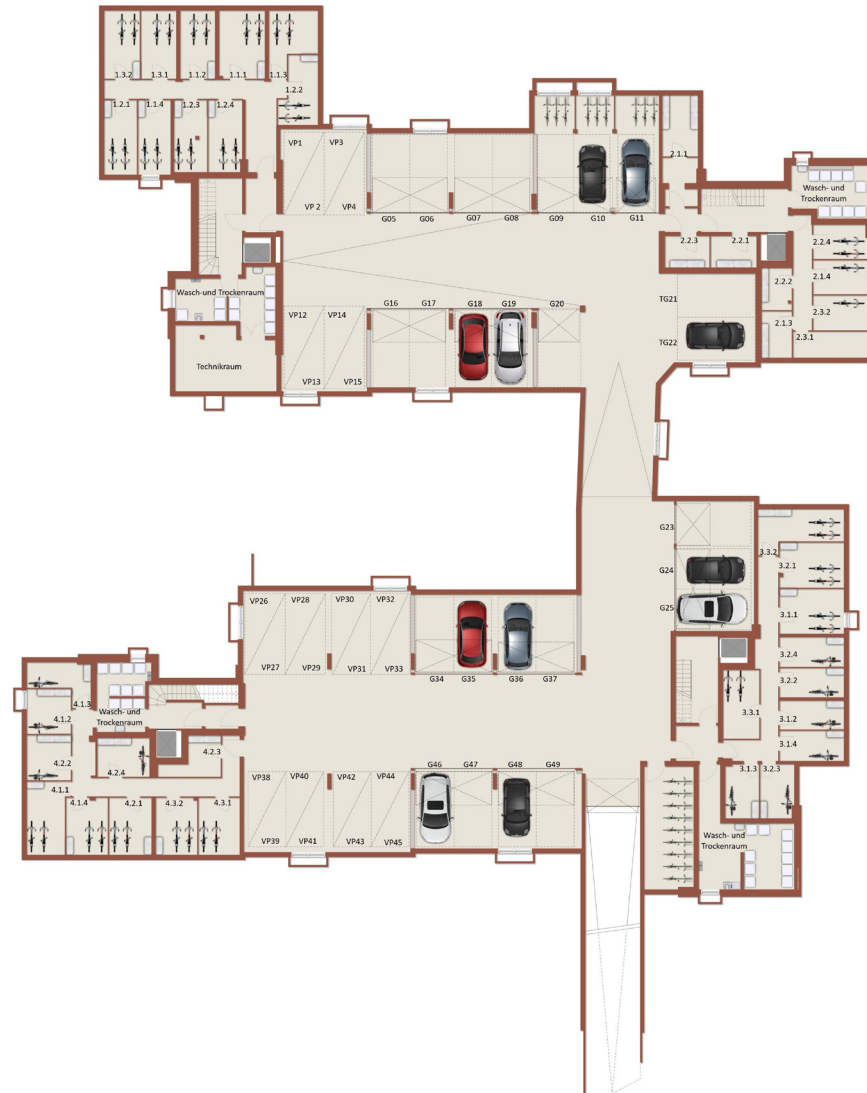


# Neubauvorhaben „Wohnen mit Achalm-Blick“ 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Egmontstr. 22, Whg. 1.1.3  
72768 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.

# Neubauvorhaben „Wohnen mit Achalm-Blick“ 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Egmontstr. 22, Whg. 1.1.3  
72768 Reutlingen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

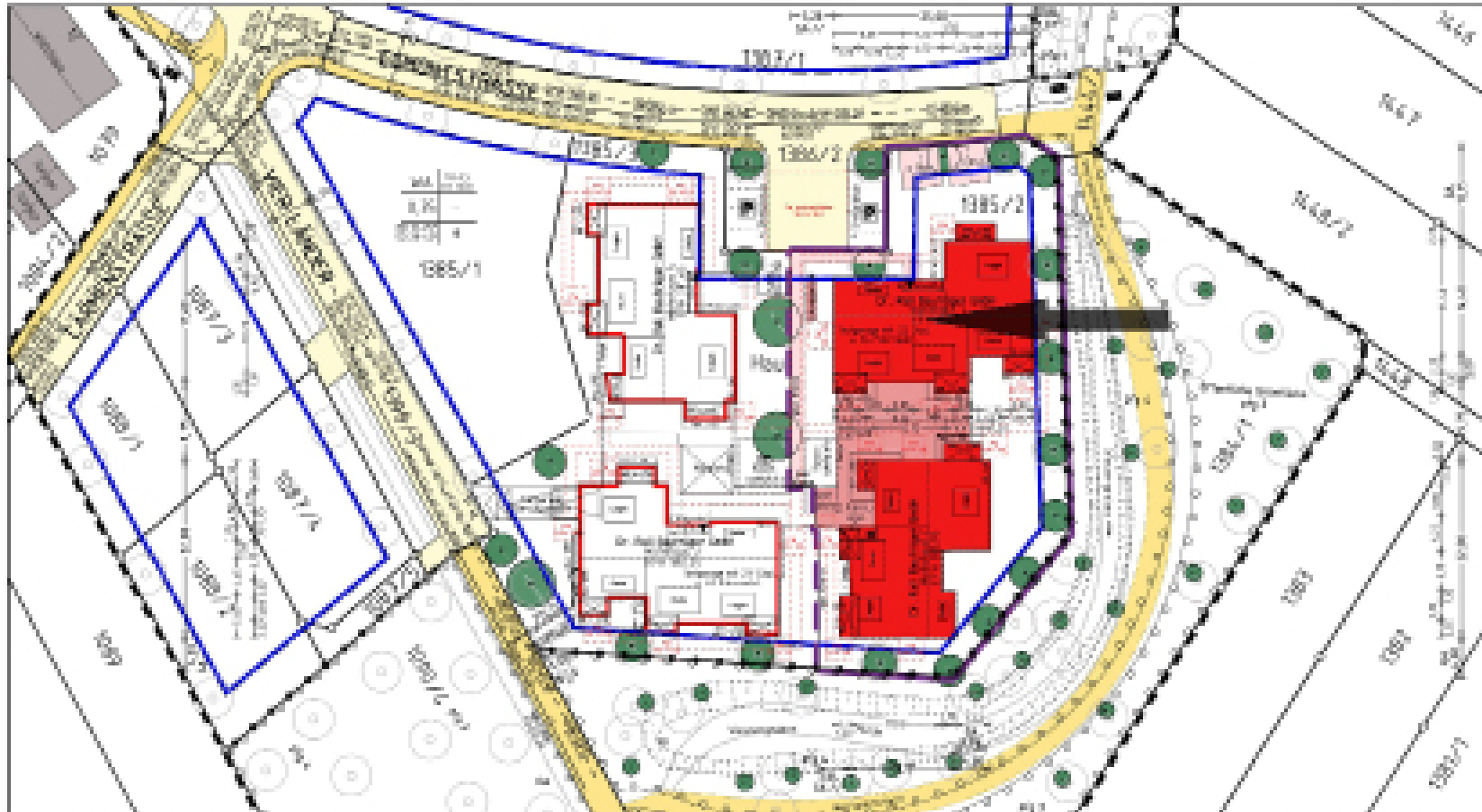
STADT REUTLINGEN  
GEMÄSSUNG U. PLAN RICHTMÄSSIG  
LAGEPLAN REUTLINGEN

2. DICKEBLATT ZUM

## LAGEPLAN

vom 8. April 2022

VERMESSUNG VON DR. RALL-IMMOBILIEN GMBH (S. LAGEPLAN)



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.

# Neubauvorhaben „Wohnen mit Achalm-Blick“ 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Egmontstr. 22, Whg. 1.1.3  
72768 Reutlingen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 8. August 2020

Gültig bis: **15.01.2036**

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

### Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Egmontstraße 22 72768 Reutlingen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2026 Planung		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2026 Planung		
Anzahl der Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	899,0 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix, Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>5</sup>	Art: Geothermie und Umweltwärme	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche 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.

Datenerhebung 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

**GN BAUPHYSIK**

Tatjana Jajnek, M.B.P.  
ausweisreguliert nach GEG §86

GN Bauphysik Förderer e.V. Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH  
Stübgen, Metzdorf, Trossen, Rosenfeld | www.gnbauphysik.de  
Hauptgeschäftsbüro & Praxisbüro | Bismarckstraße 27 | 70379 Stuttgart | Tel. 07141 99 48 981-0

Unterschrift des Ausstellers

*Tatjana Jajnek*

Ausstellungsdatum: **16.01.2026**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 8. August 2020

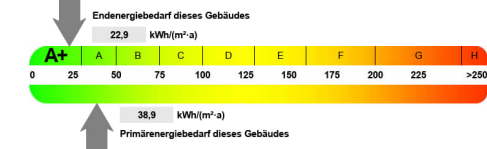
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **11,8** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **38,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **58,8** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>2</sup>

Ist-Wert **0,34** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,48** W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18559

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **22,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	96,6 %	193,1 %
Summe:	96,6 %	193,1 %

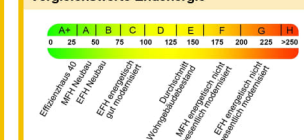
### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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: %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, 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.



# Neubauvorhaben „Wohnen mit Achalm-Blick“ 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Egmontstr. 22, Whg. 1.1.3  
72768 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Die Wohngebäude, 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 neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren 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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 Warmwasserversorgung an. 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 Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Warm- und Kältebedarfs 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.

#### 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 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 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 längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. 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 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.

#### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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 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 derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises