



## Frei werdende 2-Zimmer-Studiowohnung in ruhiger Wohnlage im Dachgeschoss

Himmelreichstr. 19, Whg. 6  
72138 Kirchentellinsfurt

**Dr. Rall Vertriebs-GmbH**  
August-Bebel-Str. 13  
72762 Reutlingen  
Ansprechpartner: Herr Engel  
Tel.: 07121 / 2413 – 73  
Fax : 07121 / 2413 – 92  
Engel@Dr.Rall-Immobilien.de



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

# Frei werdende 2-Zimmer-Studiowohnung in ruhiger Wohnlage im Dachgeschoss

Himmelreichstr. 19, Whg. 6  
72138 Kirchentellinsfurt



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



beispielhafte Möblierung



beispielhafte Möblierung



beispielhafte Möblierung

Wohnfläche:  
ca. 54,80 m<sup>2</sup>

Baujahr:  
1992

Kaufpreis Wohnung:  
€ 199.500,--

Kaufpreis Stellplatz  
€ 9.500,--

Miete Wohnung inkl. S:  
€ 730,--

Verfügbarkeit:  
Bezugsfrei ab August

## Beschreibung

Schön aufgeteilte 2-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses in Kirchentellinsfurt. Einkaufsmöglichkeiten, ein Hausarzt, sowie eine Apotheke liegen in unmittelbarer Nähe. Zudem besteht eine gute Busanbindung.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen Laminatboden im Wohn/Essbereich, Schlafzimmer und Diele sowie Fliesen in der Tageslichtküche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Zudem verfügt sie über ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und einem separatem WC.

## Allgemein

Haus mit 6 Wohnungen; allgemeiner Waschraum- und Trockenraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss; eigener Abstellraum; Kabelanschluss; Gasbrennwertheizung.

# Frei werdende 2-Zimmer-Studiowohnung in ruhiger Wohnlage im Dachgeschoss

Himmelreichstr. 19, Whg. 6  
72138 Kirchentellinsfurt



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

<b>Wohnfläche</b>	ca. 54,80 m <sup>2</sup>	
<b>Aufteilung</b>	siehe beiliegenden Plan	
<b>Baujahr</b>	1992	
<b>Kaufpreis</b>	Wohnung Nr. 6	199.500,-- €
	Stellplatz i. F. Nr. 6	9.500,-- €
<b>Miete</b>	Wohnung Nr. 6 inkl. S. p.M. 730,-- €	

**Verfügbarkeit** Die Wohnung ist bis zum 31.07.2026 vermietet.

Sollten Sie die Wohnung selbst beziehen wollen, sind wir Ihnen bzw. dem derzeitigen Mieter bei der Beschaffung einer Ersatzwohnung gerne behilflich.

<b>Laufende monatliche Kosten</b>	
<b>Wohnung</b>	
Wohngeld (nicht umlagefähig)	83,72 €
Verwaltung (brutto)	40,86 €
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)	166,00 €
<b>Gesamt Kosten</b>	<b>290,58 €</b>

<b>Rücklagen der WEG zum 31.12.2024</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>18.878,04 €</b>

<b>Anteilige Rücklagen zum 31.12.2024</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>2.454,15 €</b>

**Vermietungs- und Verwaltungsservice**  
Auf Wunsch ist ein kompletter Vermietungs- und Verwaltungsservice durch die Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH möglich.

**Provision**  
Wir würden bei Vertragsabschluss 3,57% (inkl. MwSt.) Provision auf den Kaufpreis von Ihnen erhalten.

# Frei werdende 2-Zimmer-Studiowohnung in ruhiger Wohnlage im Dachgeschoss

Himmelreichstr. 19, Whg. 6  
72138 Kirchentellinsfurt



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



## Himmelreichstr. 19, K'furt: 2-Zimmer-Studiowohnung 6

Wohnen	15,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,56 m <sup>2</sup>
Küche	9,72 m <sup>2</sup>
Bad	4,12 m <sup>2</sup>
WC	1,66 m <sup>2</sup>
Diele	8,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 54,80 m<sup>2</sup></b>

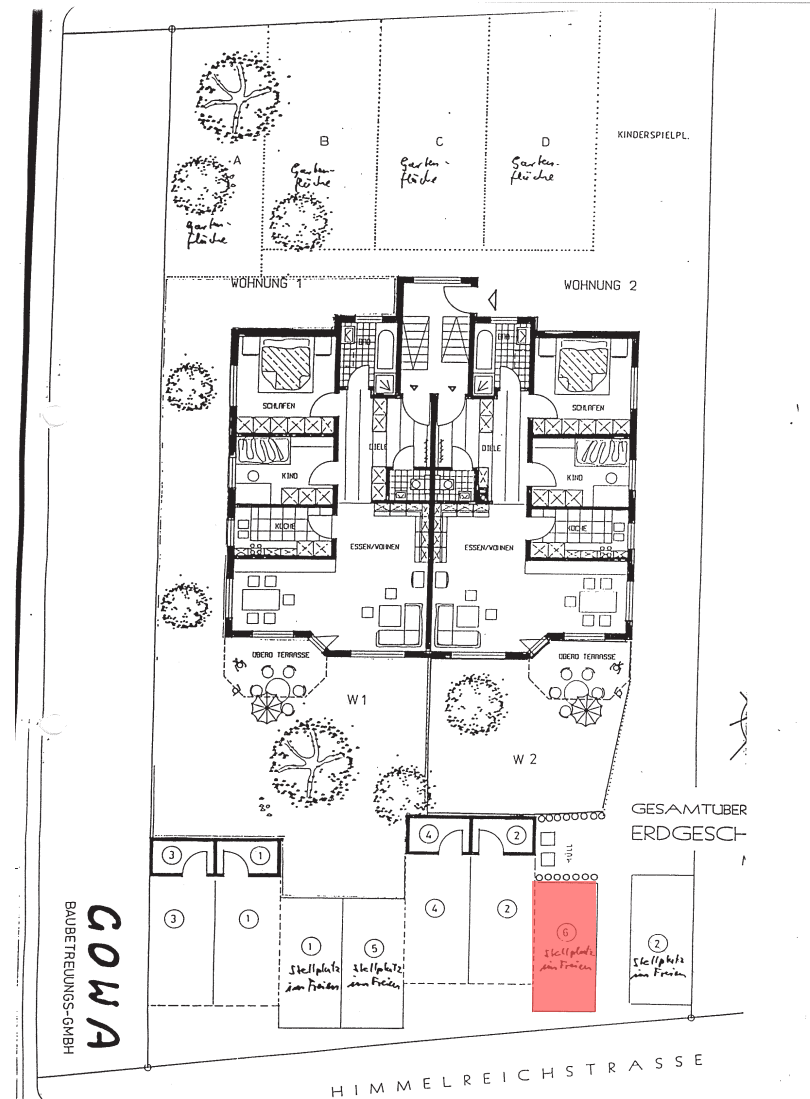


# Frei werdende 2-Zimmer-Studiowohnung in ruhiger Wohnlage im Dachgeschoss

Himmelreichstr. 19, Whg. 6  
72138 Kirchentellinsfurt



**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.





# Frei werdende 2-Zimmer-Studiowohnung in ruhiger Wohnlage im Dachgeschoss

Himmelreichstr. 19, Whg. 6  
72138 Kirchentellinsfurt



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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer<sup>2</sup>      BW-2020-003228129      **3**

### Energieverbrauch



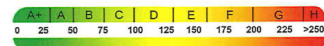
### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

### Vergleichswerte Endenergie



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

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n0}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandsuschläge, Warmwasser- oder Kühlturschale in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers      Registriernummer<sup>2</sup>      BW-2020-003228129      **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		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Erneuerung Dachdämmung, neuer U-Wert 0,14 W/m <sup>2</sup> K	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Anbringen eines WDVS, neuer U-Wert 0,16 W/m <sup>2</sup> K	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Erneuerung der Fenster, neuer U-Wert 0,90 W/m <sup>2</sup> K	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Keller	Dämmen der Kellerdecke, neuer U-Wert 0,19 W/m <sup>2</sup> K	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizung	Solarthermieanlage zur Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6	Warmwasser	Solarthermieanlage zur TWW-aufbereitung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:      EBB-Karrer, Kai Karrer  
Süßerstraße 4, 72074 Tübingen

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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.

# Frei werdende 2-Zimmer-Studiowohnung in ruhiger Wohnlage im Dachgeschoss

Himmelreichstr. 19, Whg. 6  
72138 Kirchentellinsfurt



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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 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 Innentemperatur und innere Wärmequellen 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe 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 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 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 Pflichterfüllung 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 Pflichterfüllung 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 künftigen 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.

#### 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 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