



## Studentenzimmer in toller Lage von Hirschau im 1. Dachgeschoss

Kingersheimer Straße 18b, Zimmer Nr. 2.3.5  
72070 Tübingen

**Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH**  
August-Bebel-Str. 13  
72762 Reutlingen  
Ansprechpartner: Herr Azaklioglu  
Tel.: 07121 / 2413 – 57  
Fax : 07121 / 2413 – 94  
Azaklioglu@Dr.Rall-Immobilien.de



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

# Studentenzimmer im 1.Dachgeschoss

Kingsheimerstraße 18b, Zimmer Nr. 2.3.5  
72070 Tübingen



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



Kaltniete:  
**€ 330,00**

NK-/Strompauschale:  
**€ 139,00 / € 36,00**



Wohnfläche:  
**ca. 22 m<sup>2</sup>**

Frei ab:  
**sofort**



Geschoss:  
**1. Dachgeschoss**

Baujahr:  
**1975**

## Ausstattung der Wohnung

- Teppichboden
- Zimmer ist möbliert unter anderem mit Bett und Schrank ausgestattet (einzelne Möbelstücke können auf Wunsch entfernt werden)
- eigenes Duschbad
- Gemeinschaftsküche mit Frühstückszimmer
- Gartenmitbenutzung

## Allgemein

- Abgeltung für Schönheitsreparaturen bei Auszug € 250,00 (keine zusätzliche Kaution)
- gute Busanbindung nach Tübingen, Bushaltestelle direkt vor dem Haus
- gute Einkaufsmöglichkeit direkt im Ort

## Details zum Haus

- Anlage besteht aus 2 verbundenen Häusern mit 10 und 13 Zimmern.
- Hausmeisterservice (in Nebenkosten enthalten)
- Öl- Zentralheizung
- Münzwaschmaschine und -trockner im Waschraum
- überdachter Fahrradabstellplatz im Freien
- Hausinternes Internet € 19,50/Monat (50 Mbit/sec)

# Studentenzimmer im 1.Dachgeschoss

Kingsheimerstraße 18b, Zimmer Nr. 2.3.5  
72070 Tübingen

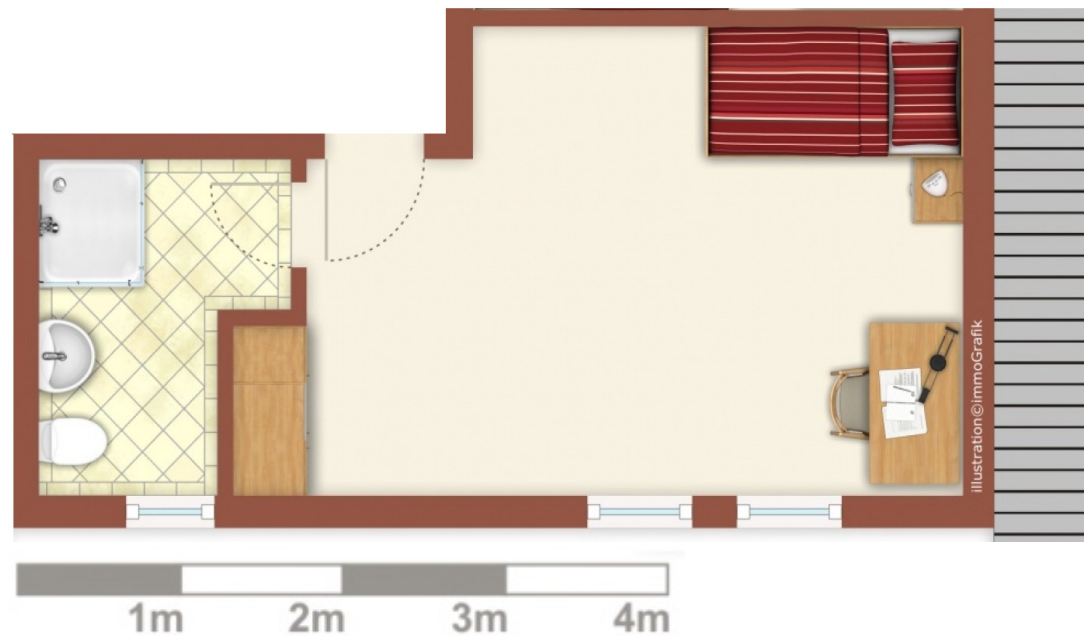


**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



## Kingsheimerstr. 18b, Tübingen: Studentenzimmer Nr. 2.3.5

Gesamtgröße ca. 21,97 m<sup>2</sup>



# Studentenzimmer im 1.Dachgeschoss

Kingsheimerstraße 18b, Zimmer Nr. 2.3.5  
72070 Tübingen



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



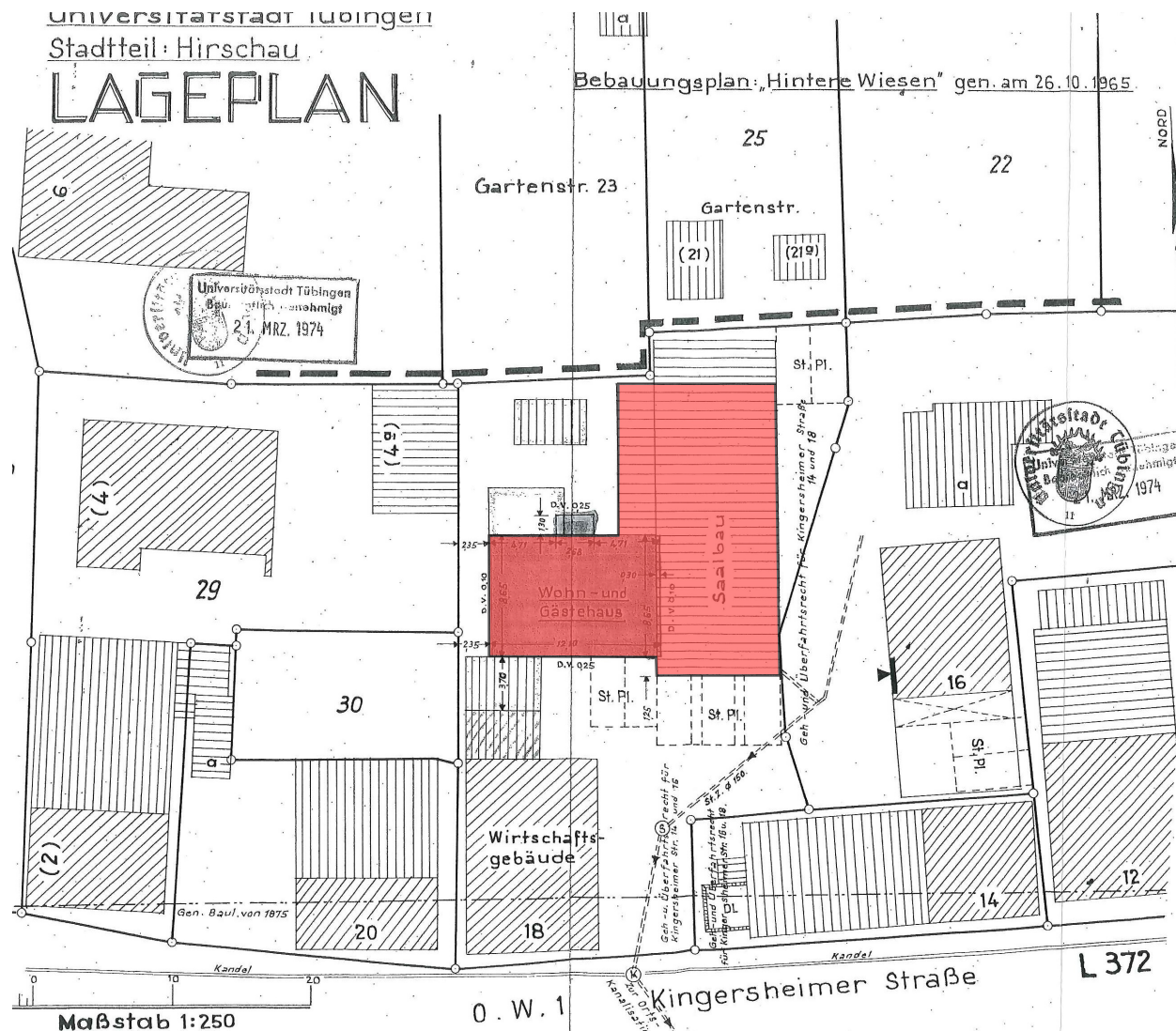
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# Studentenzimmer im 1. Dachgeschoss

Kingsheimerstraße 18b, Zimmer Nr. 2.3.5  
72070 Tübingen



**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.

# Studentenzimmer im 1.Dachgeschoss

Kingsheimerstraße 18b, Zimmer Nr. 2.3.5  
72070 Tübingen



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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 70 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Gültig bis: 28.03.2035      Registriernummer: BW-2025-00565530

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohndachgeschoss	
Adresse	Blaslochstraße 191 72070 Tübingen	
Gebäudefläche <sup>2</sup>	1975	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1992	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>		
Anzahl der Wohnungen	6	
Gebäudefläche (A <sub>G</sub> )	1975 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieerzeuger für Heizung <sup>5</sup>	Heizöl	
Wesentliche Energieerzeuger für Warmwasser	Heizöl	
Erneuerbare Energien <sup>6</sup>	Art: <input type="checkbox"/> Solar <input type="checkbox"/> Wind <input type="checkbox"/> Wasserkraft Vorrangung: <input type="checkbox"/>	
Art der Lüftung <sup>7</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsortig: mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schraublüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsortig: ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>8</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Glas <input type="checkbox"/> Getriebekühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionsspflichtige Klimaanlage <sup>9</sup>	Anzahl: 0 <input type="checkbox"/> Misches Füllgasstandard der Inspektion	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sturzfall (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Verkauf / Verpachtung <input type="checkbox"/> (Verkauf / Einweisung)	



### 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 eines Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Beispiel für die energetische Gebäudeschlechte nach dem GEG, wie sich in der Regel von den angegebenen Mittelwertsangaben ableiten lässt. Die angegebenen Vergleichswerte stellen die energetische Qualität eines Gebäudes dar, die bei der Berechnung des Energiebedarfs (siehe 1.1) zu berücksichtigen sind (siehe 4.1).

Der Energieausweis beruht auf der Darstellung von Berechnungen des Energiebedarfs (siehe 1.1) (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verfahren sind beifolgend.

Der Energieausweis beruht auf der Darstellung von Auswertungen des Energieverbrauchs (siehe 1.2) (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Der Energieausweis beruht auf der Darstellung von Berechnungen des Energiebedarfs (siehe 1.1) (Energiebedarfsausweis) und der Darstellung von Auswertungen des Energieverbrauchs (siehe 1.2) (Energieverbrauchsausweis).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den dazu zugehörigen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dazu gedacht, einen grundsätzlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ingenieurbüro Kuder  
Dipl.-Ing. FH Hermann Kuder  
Am Blasloch 19  
72070 Reutlingen

Unterschrift des Ausstellers

*R. Kuder*

Ausstellungsdatum: 29.03.2025

<sup>1</sup> Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls das angewandte Auswertungsverfahren nach GEG  
<sup>2</sup> ist in Teil 2 des § 70 Absatz 1 Satz 2 GEG festgelegt  
<sup>3</sup> Baujahrangaben nach GEG  
<sup>4</sup> Baujahrangaben nach GEG  
<sup>5</sup> bei Mehrfamilienhäusern nach GEG  
<sup>6</sup> Informationen über sonstige Lüftung- und Heizanlagen im Sinne des § 74 GEG

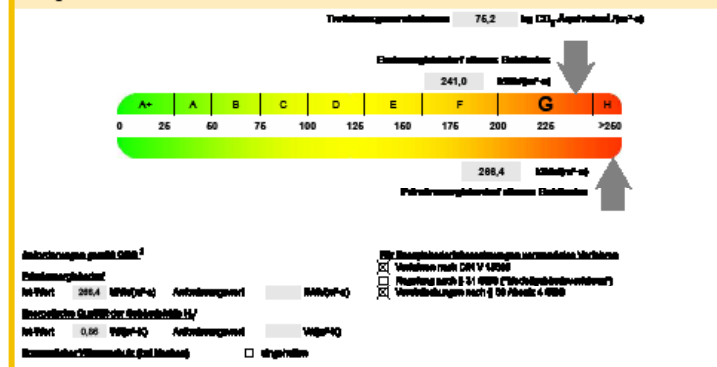
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 70 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer: BW-2025-00565530

2

### Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 241,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Erfüllung der 90%-Regel durch passivhausfähige Bauteile gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

Nutzung zur Erfüllung der 90%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3

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



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG regelt die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen, die im Einzelnen zu finden sind im Energieausweis (siehe 1.1). Die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen ist nach DIN V 16009 (Rechnung nach § 31 GEG) (Energiebedarfsausweis) durchgeführt. Die Berechnung ist nach § 30 Absatz 4 GEG.

<sup>1</sup> nur bei einem passivhausfähigen Gebäude (siehe 1.1)  
<sup>2</sup> nur bei einem passivhausfähigen Gebäude (siehe 1.1)  
<sup>3</sup> nur bei einem passivhausfähigen Gebäude (siehe 1.1)  
<sup>4</sup> nur bei einem passivhausfähigen Gebäude (siehe 1.1)

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.



# Studentenzimmer im 1.Dachgeschoss

Kingsheimerstraße 18b, Zimmer Nr. 2.3.5  
72070 Tübingen



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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 78 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

### **Angabe Gebäudetyp – Info 1**

Der Wohngebäudeausweis zeigt die energetischen Anforderungen an ein Wohngebäude gemäß § 78 Absatz 2 Satz 2 EEG auf den Gebäudetyp zu bezogen, der allgemein als Wohngebäude zu bezeichnen ist (siehe im Einleitenden § 105 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeart“ deutlich gemacht.

### **Errechnete Energie – Info 1**

Der im obigen Gebäudeausweis und in weiterer Folge errechnete Energieverbrauch wird im Wesentlichen durch die Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien (s. u.) sowie Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien (s. u.) sowie Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien (s. u.) bestimmt.

### **Energieeffizienz – Info 2**

Der Energieeffizienzwert wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf abgeleitet. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte beruhen auf der Grundlage der Bauanforderungen laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) und unter Annahme von durchschnittlichen Randbedingungen (z.B. durchschnittliche Klimadaten, durchschnittliche Nutzungsverhalten, durchschnittliche Innenklima und keine Wärmegewinne aus) berechnet. Da es sich um eine energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Heizvermögen und von der Witterung handelt, insbesondere wegen der unterschiedlichen Klimaberechnungen, sind die angegebenen Werte keine Richtschnur, auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### **Emissionsintensität – Info 2**

Der Emissionsintensitätswert ist die Energieeffizienz des Gebäudes. Er berücksichtigt neben der Endenergie weitere von Primärenergieleistungen nach der sogenannten „Virtuellen“ (Erzeugung, Gewinnung, Verfeinerung, Lagerung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energie etc.). Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine Reduzierung der Umweltbelastung durch Energieerzeugung.

### **Errechnete Qualität der Gebäudetechnik – Info 2**

Angaben zur Energieeffizienz, auf die unterschiedlichen Umfängen: Energieeffizienz, Transmissionskoeffizient. Es beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller unterschiedlichen Umfängen (Heizanlage, Lüftung, Fassade etc.) eines Gebäudes. Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Wärmebedarf. Außerdem stellt das EEG bei Neubauten Anforderungen an den durchschnittlichen Wärmebedarf (siehe vor Übersetzung) eines Gebäudes.

### **Emissionsintensität – Info 2**

Der Energieeffizienzwert gibt die nach technischen Regeln beschriebene, jährlich benötigte Energie zur Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardwärmeverlust- und Standardleistungswerten von Heizöl und Gas berechnet für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagenstruktur. Der Energieeffizienzwert ist die Energieeffizienz des Gebäudes unter der Annahme von durchschnittlichen Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieeffizienz zugewiesen werden kann, obwohl die unterschiedlichen Umfänge, der Wärmeverbrauch und die unterschiedliche Lüftung unterschiedlich sein können. Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### **Angabe zur Nutzung erneuerbarer Energien aus Erträgen**

#### **§ 78 Abs. 2 EEG**

§ 78 Abs. 2 EEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Wärmeabgabe in einem Gebäude eingesetzt oder aufgestellt werden, ausschließlich aus erneuerbaren Energien oder erneuerbarem Strom bestehen. Die EOG-Erträge sind ausschließlich aus Solarthermie oder aufgedeckter Holzenergie und Gasen nach Maßgabe eines Quotens von Holzenergie nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits entsprechen, die Erfüllung per Nachweis im Einleitenden oder per pa-

sondere in Höhe geplanter Investitionen werden. Für Neubauten, die den §§ 71 ff. GEG nicht entsprechen, sind über die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 3, 9 oder § 76 - § 77 GEG oder sonstige Anordnungen gelten, können die zur Wärmeabgabe eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmeabgabe des Gebäudes angegeben werden.

### **Errechnete Energie – Info 2**

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude und der Anteil der Abschreibungen von Heiz- und Warmwasseranlagen nach der Heizleistungsangabe oder auf Grund anderer geeigneter Verfahrensweisen ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchswerte des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnstriche zugrunde gelegt. Der relative Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der tatsächlichen Flächenverhältnisse und nicht der Flächenverhältnisse der einzelnen Wohnstriche ermittelt. Da es sich um einen relativen Wert handelt, ist ein höherer Wert nicht zu einer schlechteren Bewertung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein höherer Wert signalisiert einen geringeren Verbrauch. Ein höherer Wert ist demnach ein Zeichen für einen niedrigeren Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchswerte einzelner Wohnstriche stark abweichen, was die von der Lage der Wohnstriche im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem tatsächlichen Verhalten der Bewohner abhängt.

Im Fall eigener Heizanlage wird hierfür die prozentuale Zuordnung rechnerisch beibehalten und in die Verbrauchsberechnung einbezogen. Im Falle der Nutzung erneuerbarer Energien, in der Regel eindeutig bestimmtes Warmwasseranlagen der gleiche Verbrauch über eine Fläche berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von erneuerbaren Energien Anlagen zur Raumheizung. Ob und Inwiefern die gesamten Verbrauchswerte in die Berechnung einbezogen sind, ist der Tabelle „Verbrauchsberechnung“ zu entnehmen.

### **Primärenergieverbrauch – Info 2**

Der Primärenergieverbrauch gibt an den für das Gebäude erzielten Energieverbrauch hervor. Wie der Primärenergieverbrauch wird er auf Basis von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorteile der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### **Transmissionskoeffizient – Info 2 und 3**

Die mit dem Primärenergieverbrauch oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Transmissionskoeffizienten des Gebäudes werden als Baubauwert (U-Wert) bezeichnet.

### **Emissionsintensität für Umwandlungsprozesse – Info 2 und 3**

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Umwandlungsprozessen die in § 57 Absatz 1 EEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausmaß der § 57 Absatz 2.

### **Vergleichswerte – Info 2 und 3**

Die Vergleichswerte auf Endenergieverbrauch sind nach dem relativen Wert und nach dem relativen Primärenergieverbrauch. Die Vergleichswerte des Wärmebedarfs des Gebäudes sind die Vergleichswerte anderer Gebäude. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer angegeben die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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