



## Studentenzimmer in 10er-WG in zentraler Lage in Tübingen

Pfrondorferstr-6, Wohnungs-Nr. 1.2.10  
72074 Tübingen

**Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH**

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Frau Decker

Tel.: 07121 / 2413 – 64

Fax : 07121 / 2413 – 94

Decker@Dr.Rall-Immobilien.de



**Dr. Rall-Immobilien**

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

# Studentenzimmer in 10er-WG

in zentraler Lage in Tübingen

Pfrondorferstr. 6, Zimmer Nr. 1.2.10  
72074 Tübingen



**Dr. Rall-Immobilien**

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Kaltniete:  
**390,00 €**

Nebenkosten-/Strompauschale:  
**91,00 € / 13,50 €**

Wohnfläche:  
**ca. 14 m<sup>2</sup>**

Frei ab:  
**sofort**

Geschoss:  
**1. Obergeschoss**

Baujahr/Sanierung  
**1988/2017**

## Ausstattung des Zimmers

- Waschbecken im Zimmer
- Eiche-Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Zwei Gemeinschaftsbäder jew. mit Dusche, WB, WC
- zusätzliches separates WC
- Gemeinschaftsküche mit Einbauküche
- Gemeinschaftsbalkon

## Allgemein

- Abgeltung für Schönheitsreparaturen bei Auszug 250,00 € (keine zusätzliche Kaution)
- zentrale Lage
- Uninah
- sehr gute Busanbindung
- gute Einkaufsmöglichkeiten

## Details zum Haus

- Haus mit 2 weiteren Studenten-WGs und 1 Wohnung
- Hausmeisterservice (in Nebenkosten enthalten)
- Kabelanschluss im Haus
- Erdgas-Zentralheizung
- Münzwaschmaschine und -trockner im allgemeinen Waschraum

# Studentenzimmer in 10er-WG

in zentraler Lage in Tübingen

Pfrondorferstr. 6, Zimmer Nr. 1.2.10  
72074 Tübingen



**Dr. Rall-Immobilien**

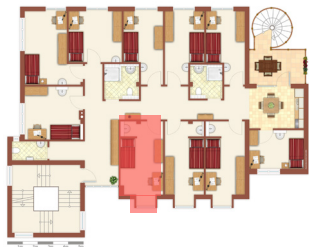
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



**Pfrondorferstr. 6,  
Tübingen: WG- Zimmer 1.2.10**

Wohnen/Schlafen

14,44 m<sup>2</sup>



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.

# Studentenzimmer in 10er-WG

in zentraler Lage in Tübingen

Pfrondorferstr. 6, Zimmer Nr. 1.2.10  
72074 Tübingen



**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.

# Studentenzimmer in 10er-WG

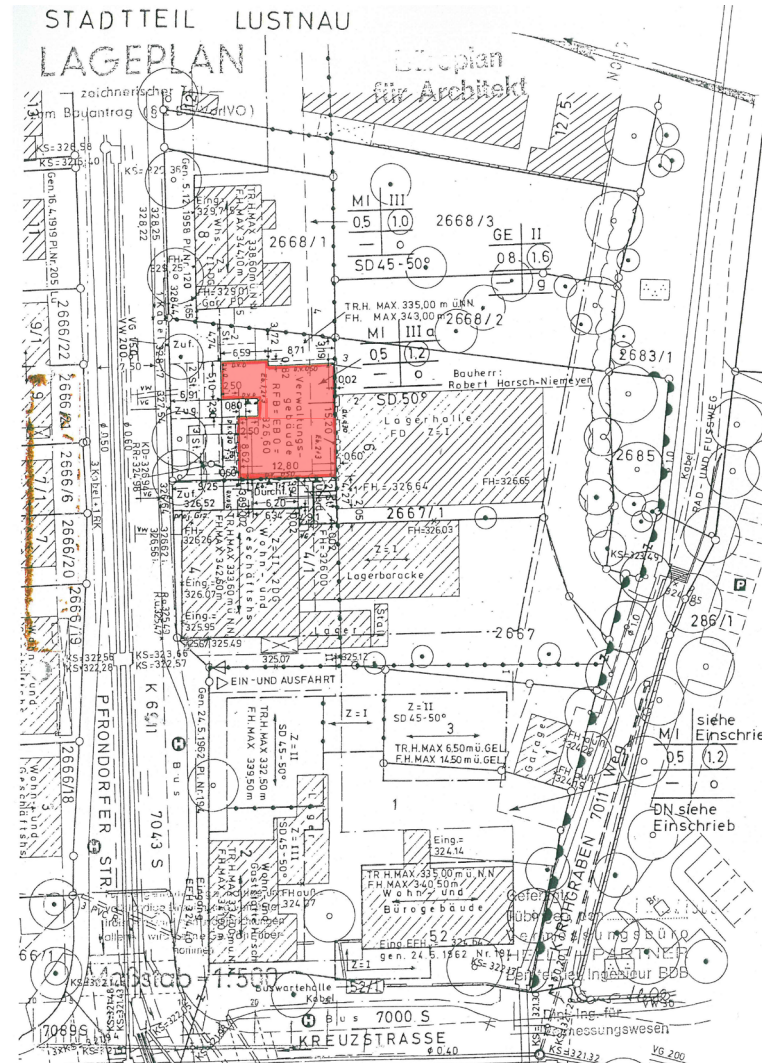
in zentraler Lage in Tübingen

Pfrondorferstr. 6, Zimmer Nr. 1.2.10  
72074 Tübingen



**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.

# Studentenzimmer in 10er-WG in zentraler Lage in Tübingen

Pfrondorferstr. 6, Zimmer Nr. 1.2.10  
72074 Tübingen



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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 10 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 21.08.2027  
Registriernummer<sup>1</sup> BW-2017-001412563  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Pfrondorfer Str. 6, 72074 Tübingen	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1988	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017	
Anzahl Wohnungen	28	
Gebäudenutzfläche (A <sub>g</sub> )	888 m <sup>2</sup> ... nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche resultiert	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup>	Erdfestflüssiges	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schächllüftung <input type="checkbox"/> Schächllüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- 1 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.
- 1 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

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
Architekt AKBW, Berater der Ingenieur INGBW  
Dipl.-Ing. Hans J. Broda  
Heußelstraße 45  
70180 Stuttgart

22.08.2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>3</sup> Bei nicht mehrzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen.    <sup>4</sup> Bei nicht mehrzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist das Datum der Antragsstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen.    <sup>5</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>6</sup> Bei Wärmerückgewinnung Baupär der Übergabedaten

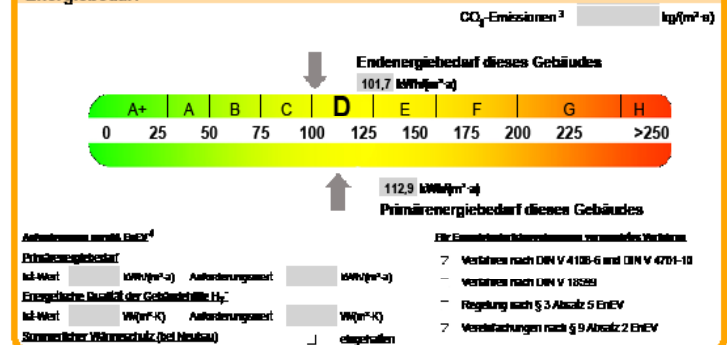
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 10 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes  
Registriernummer<sup>1</sup> BW-2017-001412563  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

### Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

101,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Informationen über die Energieeffizienz der Heizung, Lüftung- und Kühlung sowie die Energieeffizienz der Warmwasserbereitung (EERWärmeG)

Art:	Endenergiebedarf:	%
		%
		%

### Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

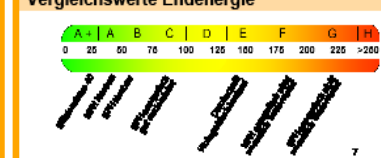
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG im % vorzuschaltenden Anforderungen der EnEV sind eingehalten.

Vorschaltender Anforderungswert:  
Prüfungsgebäude: 0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Vorschaltender Anforderungswert:  
für die energetische Qualität der Gebäudehülle: 0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist für die Berechnung des Energiebedarfs insbesondere für die Berechnung des Energiebedarfs anwendbar. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind optische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises    <sup>3</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises    <sup>4</sup> freiwillig  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV    <sup>5</sup> nur bei Neubau    <sup>6</sup> EER: Einzelmaßnahmen, MFI: Mehrfachmaßnahmen  
<sup>7</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

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.



# Studentenzimmer in 10er-WG

## in zentraler Lage in Tübingen

Pfrondorferstr. 6, Zimmer Nr. 1.2.10  
72074 Tübingen



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

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 10 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudedat. - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausschüttung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 zur den Gebäudedat. zu beschreiben, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäude" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, woher 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 technisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baustandlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, standardisiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. Sie stützen sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Weltausgabe 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 so genannte "Verluste" (Erkennung, Beheizung, 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 Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angaben über die spezifische, zur die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Dächer, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem zeigt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln beschriebene jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitstellung an. Er wird unter standardisierten und Standardnutzungsbedingungen berechnet 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 alle sonstigen Verluste 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 bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und ihr prozentualer 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 stellen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die ErbauerInnen und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungen der EnEV.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserheizen nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchswerte des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der ermittelte Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimakorrekturen auf einen deutschlandweites Mittelwert umgerechnet. So kann beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen heißen 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 Verbrauchswerte einzelner Wohneinheiten stark differieren, und die von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür eine pauschale Zuschlag koefizient bestimmt und in die Verbrauchsberechnung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei der Ermittlung der Endenergieverbrauchswerte der elektrische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von erneuerbaren Anlagen zur Raumheizung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erzeugung eingepreist 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 Vorteile der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 10a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausstattung der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind nachvollziehbar ermittelte Werte und stellen 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 Vergleichskategorie liegen.

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.

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