



1-Zimmer-Studiowohnung in zentraler Lage im Dachgeschoss

Weihergärtenweg 25, Wohnung Nr. 3.3
72762 Reutlingen

Dr. A. Rall Verwaltungs-GmbH

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartner: Herr Antoniadis

Tel.: 07121 / 2413 – 369

Fax : 07121 / 2413 – 94

Antoniadis@Dr.Rall-Immobilien.de



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

1-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoss

Weihergärtenweg 25, Wohnung Nr. 3.3
72762 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Kaltmiete:
€ 490,00

Nebenkosten:
€ 130,00



Wohnfläche:
ca. 24 m²

Frei ab:
01.08.2026



Geschoss:
Dachgeschoss

Baujahr:
1970

Ausstattung der Wohnung

- offene Tageslichtküche mit Einbauküche
- Tageslichtduschbad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Parkettboden
- Stauraum unter der Dachschräge in der Wohnung
- eigener Waschmaschinenanschluss im Waschraum
- Gartennutzung möglich

Allgemein

- Abgeltung für Schönheitsreparaturen bei Auszug € 575,00 (keine zusätzliche Kaution)
- sehr ruhige Lage
- gute Busanbindung
- gute Einkaufsmöglichkeiten

Details zum Haus

- Haus mit 8 weiteren Wohnungen
- Hausmeisterservice (in Nebenkosten enthalten)
- Satellitenschüssel für das gesamte Haus
- Öl-Zentralheizung
- Münzwaschmaschine und -trockner im Waschraum

1-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoss

Weihergärtenweg 25, Wohnung Nr. 3.3
72762 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Weihergärtenweg 25, Reutlingen: 1-Zimmer-Studiowohnung 3.3

Wohnen/Schlafen	14,21 m ²
Küche	2,24 m ²
Bad	3,77 m ²
Diele	3,80 m ²
Gesamt (./. 1,5 % Putz)	ca. 23,66 m²



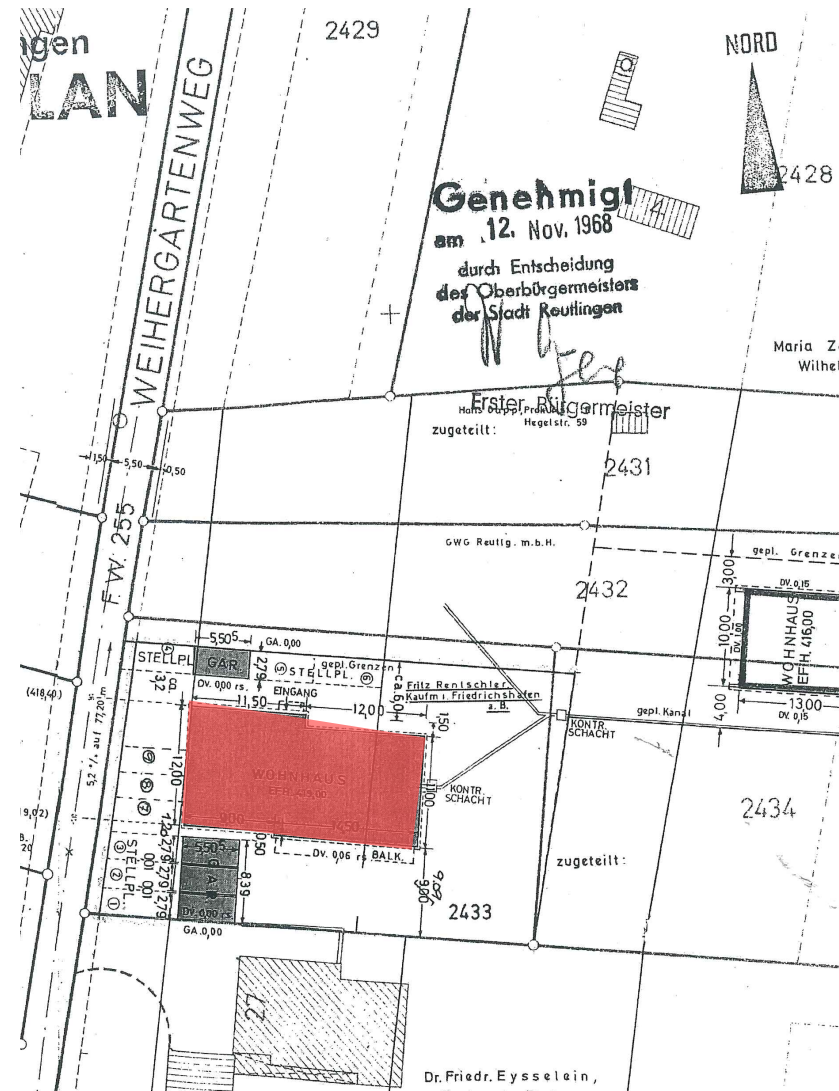
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

1-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoss

Weihergärtenweg 25, Wohnung Nr. 3.3
72762 Reutlingen



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.

1-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoss

Weihergärtenweg 25, Wohnung Nr. 3.3
72762 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 28.10.2028
Registriernummer ² BW-2018-002309534
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Weihergärtenweg 25, 72762 Reutlingen		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ^{3,4}	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017		
Anzahl Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A _W)	611 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³		Erdgas/Flüssiggas	
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Warmwasserbereitung	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

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).

- 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

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 AKWB, Beratender Ingenieur INGBW
Dipl.-Ing. Hans-J. Broda
Heußeigstraße 45
70180 Stuttgart

29.10.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

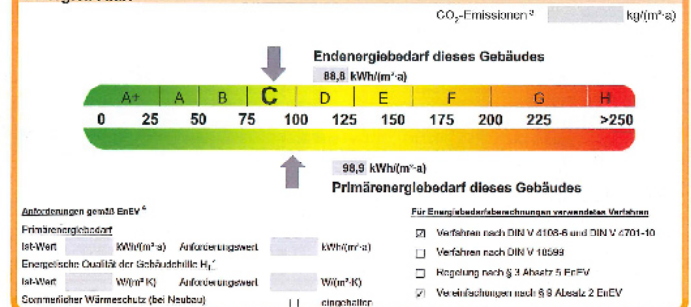
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² BW-2018-002309534
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

2

Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

88,8 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

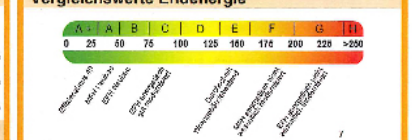
Ersatzmaßnahmen⁶

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

- 1) Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG vorzusehenden Anforderungen sind im Folgenden
- 2) Die in Verbindung mit § 9 EEWärmeG umzusetzenden Anforderungen sind im Folgenden

Vorgeschriebener Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeshülle H _{tr}	0	W/(m ² ·K)
Vorgeschriebener Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeshülle H _{tr}	0	W/(m ² ·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Hinblick zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte extra Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Rechenwerte der Tabelle sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁵ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
⁶ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁷ freiwillige Angabe
⁸ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 1 Satz 3 FFoEV
⁹ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
¹⁰ siehe Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus

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.

1-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoss

Weihergärtenweg 25, Wohnung Nr. 3.3
72762 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

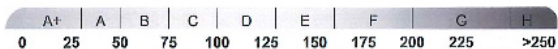
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer ² BW-2019-002309534
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

3

Energieverbrauch



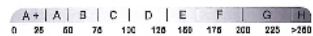
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modifizierte ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, ist zu beschreiben, dass hier insbesondere ein um 15 bis 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 (A₀) 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 Leerstandsheizöl, Warmwasser- oder Kühlwasser in kWh
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer ² BW-2019-002309534
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

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		(Belastige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größter Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Prüfung ob nachträgliche Dämmung der Kellerdecke gegen unbeheizten Keller möglich ist	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei: <http://www.bber-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

1-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoss

Weihergärtenweg 25, Wohnung Nr. 3.3
72762 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. April 2002

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudedetail - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausgestaltung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 5 auf dem Gebäudedetail zu beschreiben, das allgemein als Zwischengabedetail bezeichnet ist (siehe im Einzelnen § 27 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe Gebäudedetail deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wobei und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Nichtanwendung des § 16 Abs. 2 (Angaben zum EE-WärmeG) sind weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Hier angegeben wird hier durch den Jahres-Hitzenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechtsseitig ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baubehörden bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, durchschnittliches Nutzerverhalten, standardisierte Innen- und Außenwärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wärmebegrenzung beurteilen. In besonderen Fällen von standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Die Berücksichtigung der Endenergie auch die so genannte Vorkette (Erzeugung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) des jeweils eingesetzten Primärenergieträgers (z. B. Holz, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.), was seiner Wertigkeit mit einem geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes festgelegt angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angesprochen ist der spezifische, auf die wärmeleitfähige Bauteile bezogene Transmissionskoeffizientwert (U-Wert) zwischen in der EnEV 14.2. Er beschreibt die durch die Hülle erzielte energetische Qualität aller wärmeleitfähigen Bauteile (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleinerer Wert signalisiert einen guten bauteiltechnischen Wärmeschutz. Außerdem kann die EnEV Angaben über die thermische Wärmeleitfähigkeit (siehe vor Übersichtsplan) 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 Standardnutzungsverhalten berechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist eine Prognosegröße, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierten Randbedingungen des Warmwasserbedarfs und der notwendigen Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleinerer Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EE-WärmeG - Seite 2

Nach dem EE-WärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlbedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EE-WärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung anzugeben. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EE-WärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Erreichung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen 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 Abweichungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Vertragskriterien ermittelt. Dabei werden die Energiekosten über das gesamte Gebäudes und nicht nur einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der von kleinen analogen Heizkosten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen standardisierten 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 kleinerer Wert signalisiert einen geringeren Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. In besonderen Fällen kann die Verbrauchsbilanz einzelner Wohneinheiten stark abweichen, was sich von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängt. Im Fall langfristiger Abschlüsse wird hierfür ein passender Zuschlag auf den Verbrauch und in die Verbrauchsbilanz einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei einzelnen, in der Regel nicht über längere Zeiträume angelegten, speziellen Verbrauchern eine Abschätzung des Energieverbrauchs durch die Verbrauchsbilanz eventueller vorhandener Anlagen zur Ermittlung. Ob und inwieweit die genannten Hauschen in die Bilanzierung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchsbilanz" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch gibt an dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungskoeffizienten 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 § 16 Abs. 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 gute Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten dieses Gebäudes sein, zu dem es nicht angeht. In einem anderen Vergleichswert für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises