



1-Zimmer-Wohnung in zentraler Wohnlage im Erdgeschoss

Payerstraße 82, Whg. 1.4
72764 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-Wohnung im Erdgeschoss

Payerstraße 82, Whg. 1.4
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Kaltniete:
€ 570,00

Nebenkosten:
€ 160,00

Wohnfläche:
ca. 38 m²

Frei ab:
sofort

Geschoss:
Erdgeschoss

Baujahr:
1980

Ausstattung der Wohnung

- Terrasse in Südlage
- Tageslichtküche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Bodenebener Dusche, Waschbecken und WC
- Laminatboden
- eigener Abstellraum im Untergeschoss

Allgemein

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

Details zum Haus

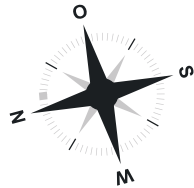
- Haus mit 11 weiteren Wohnungen
- Hausmeisterservice (in Nebenkosten enthalten)
- eigene SAT-Schüssel notwendig
- Gas-Zentralheizung
- Münzwaschmaschine im Waschraum

1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Payerstraße 82, Whg. 1.4
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Payerstr. 82, Reutlingen: 1-Zimmer-Wohnung 1.5

Wohnen/Schlafen	21,92 m ²
Küche	3,00 m ²
Bad	3,86 m ²
Diele	3,00 m ²
Terrasse (12,00 m ² * ½)	6,00 m ²
Gesamt	ca.37,78 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-Wohnung im Erdgeschoss

Payerstraße 82, Whg. 1.4
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



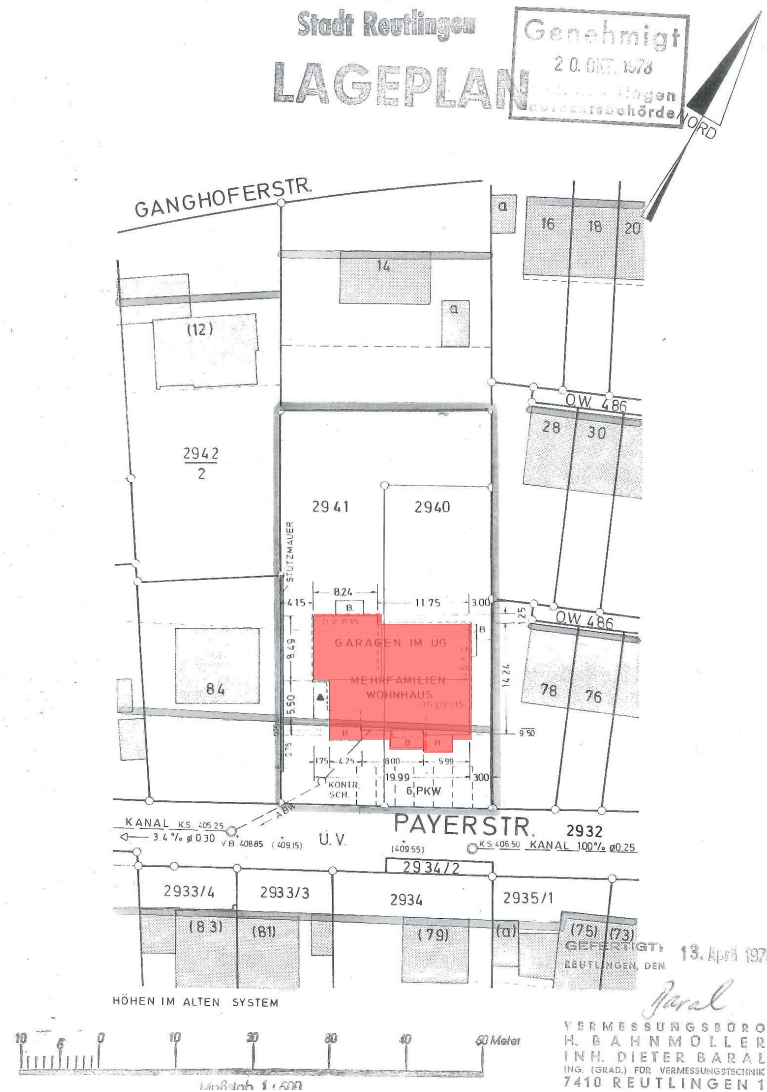
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Payerstraße 82, Whg. 1.4
72764 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-Wohnung im Erdgeschoss

Payerstraße 82, Whg. 1.4
72764 Reutlingen



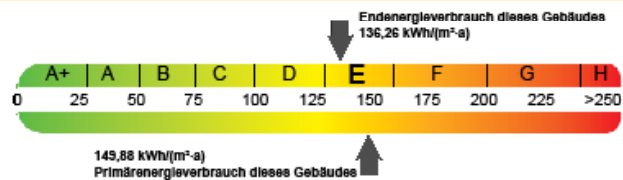
Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 14 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10. 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registrierungsnummer²** BW-2016-002071912 **3**
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **136,26 kWh/m²·a**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieeffizienz ³	Primärenergie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
DLE1.2017	31.12.2017	Breite H	1,10	113094,50	20764,00	92330,50	1,07
DLE1.2016	31.12.2016	Breite H	1,10	96323,50	20764,00	75559,50	1,07
DLE1.2015	31.12.2015	Breite H	1,10	90052,50	20764,00	69288,50	1,12

Vergleichswerte Endenergie



Die nachstehend angeführten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizmittel im Gebäude bereitgestellt wird.
Bei ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier mindestens ein um 10 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 Tabelle sind geschätzte Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (m²) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes variiert insbesondere wegen des Witterungscharakters und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Paragraf 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Paragraf 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Landesenergieeffizienz, Warmwasser- oder KHM-Kennwerte in kWh ⁴ BSW: Effizienzforum, WPK: Modernisierungs

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 14 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10. 2013

Empfehlungen des Ausstellers **Registrierungsnummer²** BW-2016-002071912 **4**
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

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		(eventuelle Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Jahreskosten	geschätzte Kosten pro abgesetzter Kilowatt-Stunde Erzeugung
1	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Deck-/Oberste Geschossdecke	Der Abschluss der thermischen Hülle sollte mit einer Dämmung von min. 12 cm, besser 18 oder 20 cm versehen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Es sollte ein nachträgliche Dämmung der Außenwand von außen erfolgen. Die Dämmschicht sollte min. 14cm betragen. Wärmestandard 030.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Es wird eine Dämmung der Kellerdecke von unten mit einer Stärke von 8 cm bis 10 cm empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Kessel	Empfehlung für den Einbau eines Brennwertkessels.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweise: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei: 1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin
Tel. 030-809844525, energie@1000hands.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiweg)

In dem Energieausweis zu Grunde liegenden Zeitraum ist keine Nutzungseinheit so lange leer gestanden, dass eine Leerstandskorrektur erforderlich ist.

¹ siehe Paragraf 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Paragraf 2 auf Seite 1 des Energieausweises

1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Payerstraße 82, Whg. 1.4
72764 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 14 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudetitel – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht usuellen Anteil zu mehreren als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ansetzung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudetitel zu beschließen, der getrennt als Wohngebäude zu bezeichnen ist (siehe im Abschnitt 3.22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetitel“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird deutlich informiert, unter und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angebot zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Beheizungsart – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahre-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechtsseitig ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Gesamtheizlast bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimastatus, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Witterung 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 genannten „Verluste“ (Erzeugung, Gewinnung, Verluste, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Netzöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine Ressourcenschonung und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Zielmäßig können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes ebenfalls angegeben werden.

Beheizungsart Qualität der Beheizungsanlage – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungselemente bezogene Transmissionskoeffizient (Formelzeichen in der EN ISO 10770). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungselemente (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten deutschen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach betrieblichen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen ermittelt 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 ablesbar. Das Feld „Erdwärmekollektoren“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Erzeugung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Erdwärmekollektoren und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungen des EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 2

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abschreibungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverteilung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsmessungen ermittelt. Diese werden die Energieverbräuche des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnbereiche zugrunde gelegt. Der ermittelte Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Witterdaten und mittels von Klimastationen auf einen durchschnittlichen Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem strengen 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 Rückblick auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchswerte einzelner Wohnbereiche stark variieren, weil sie von der Lage der Wohnbereiche im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall eigener Laststände wird hierfür ein passiver Zufluss netztechnisch beachtet und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei Gebäuden, 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 Pauschen in die Erläuterung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 2

Der Primärenergieverbrauch gibt an, wie dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hinzu. Wie der Primärenergiebedarf wird er mittels von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Beheizungsart für jeweils Innenräume – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 14 Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dort enthaltenen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Auswertwert der Seite 2 oder 3.

Verbrauchsverteilung – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modifiziert ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltswerte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer angeführt die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Folie 1 auf Seite 1 des Energieausweises