



4-Zimmer-Wohnung in Tübingen - ideal für Kapitalanleger am Goldersbach

Wilhelmstr. 144, Whg. 1.1
72074 Tübingen

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

4-Zimmer-Wohnung in Tübingen - ideal für Kapitalanleger am Goldersbach

Wilhelmstr. 144, Whg. 1.1
72074 Tübingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Wohnfläche:
ca. 102,42 m²

Baujahr:
2006

Kaufpreis Wohnung:
€ 497.000,--

Kaufpreis Stellplatz
€ 12.500,--

Miete Wohnung inkl. S:
€ 1.535,--

Verfügbarkeit:
vermietet

Beschreibung

Schön aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in stilvoller, eleganter Architektur mit Aufzug in Tübingen. Das Haus befindet sich am Goldersbach. Die Universitätsbibliothek Tübingen und verschiedene Fakultäten liegen in direkter Nachbarschaft zu dem Gebäude Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Bäckerei und eine Apotheke befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung

Die Wohnung hat einen nach Süd-Ost ausgerichteten Balkon, sowie eine zusätzliche, über 20 m² große Terrasse. Sie verfügt über einen Parkettboden im Wohn/Essbereich, Schlafzimmer, Flur, und den Zimmern, sowie Fliesen in der Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Zudem verfügt sie über ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und einem separatem Duschbad.

Allgemein

Haus mit 10 Wohnungen; allgemeiner Waschraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss und zusätzlich Münzwaschmaschine und -trockner; eigener Abstellraum; Kabelanschluss; Gas-Zentralheizung, Hausmeisterservice. Zur Wohnung gehört ein Autoabstellplatz im Freien.

4-Zimmer-Wohnung in Tübingen - ideal für Kapitalanleger am Goldersbach

Wilhelmstr. 144, Whg. 1.1
72074 Tübingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

Wohnfläche	ca. 102,42 m ²	
Aufteilung	siehe beiliegenden Plan	
Baujahr	2006	
Kaufpreis	Wohnung Nr. 1.1	497.000,-- €
	Stellplatz i. F. Nr. 6	12.500,-- €
Miete	Wohnung	p.M. 1.510,-- €
	Stellplatz i. F.	p.M. 25,-- €

Verfügbarkeit Die Wohnung ist zur Zeit vermietet.

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

Laufende monatliche Kosten	
Wohnung	
Wohngeld (nicht umlagefähig)	109,67 €
Verwaltung (brutto)	38,02 €
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)	300,00 €
Gesamt Kosten	447,69 €

Rücklagen der WEG zum 31.12.2024	
Gesamt	46.945,05 €

Anteilige Rücklagen zum 31.12.2024	
Gesamt	4.412,83 €

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.

4-Zimmer-Wohnung in Tübingen - ideal für Kapitalanleger am Goldersbach

Wilhelmstr. 144, Whg. 1.1
72074 Tübingen

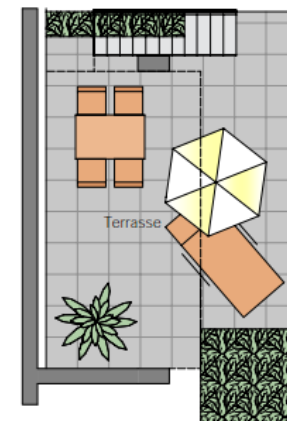
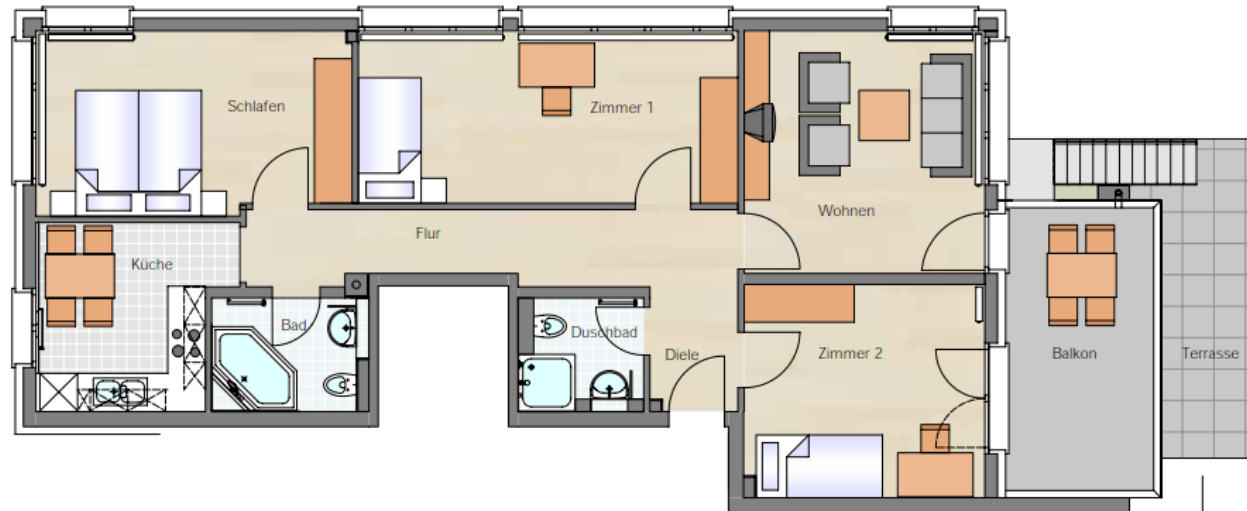


Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Wilhelmstr. 144 Tübingen: 4-Zimmer-Wohnung 1.1

Wohnen	14,65 m ²
Schlafen	14,36 m ²
Zimmer 1	16,51 m ²
Zimmer 2	12,81 m ²
Küche	8,40 m ²
Bad	4,08 m ²
Duschbad	3,34 m ²
Diele	2,72 m ²
Flur	8,93 m ²
Balkon 12,30 m ² /2	6,15 m ²
Terrasse 20,94 m ² /2	10,47 m ²
Gesamt	ca. 102,42 m²



4-Zimmer-Wohnung in Tübingen - ideal für Kapitalanleger am Goldersbach

Wilhelmstr. 144, Whg. 1.1
72074 Tübingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



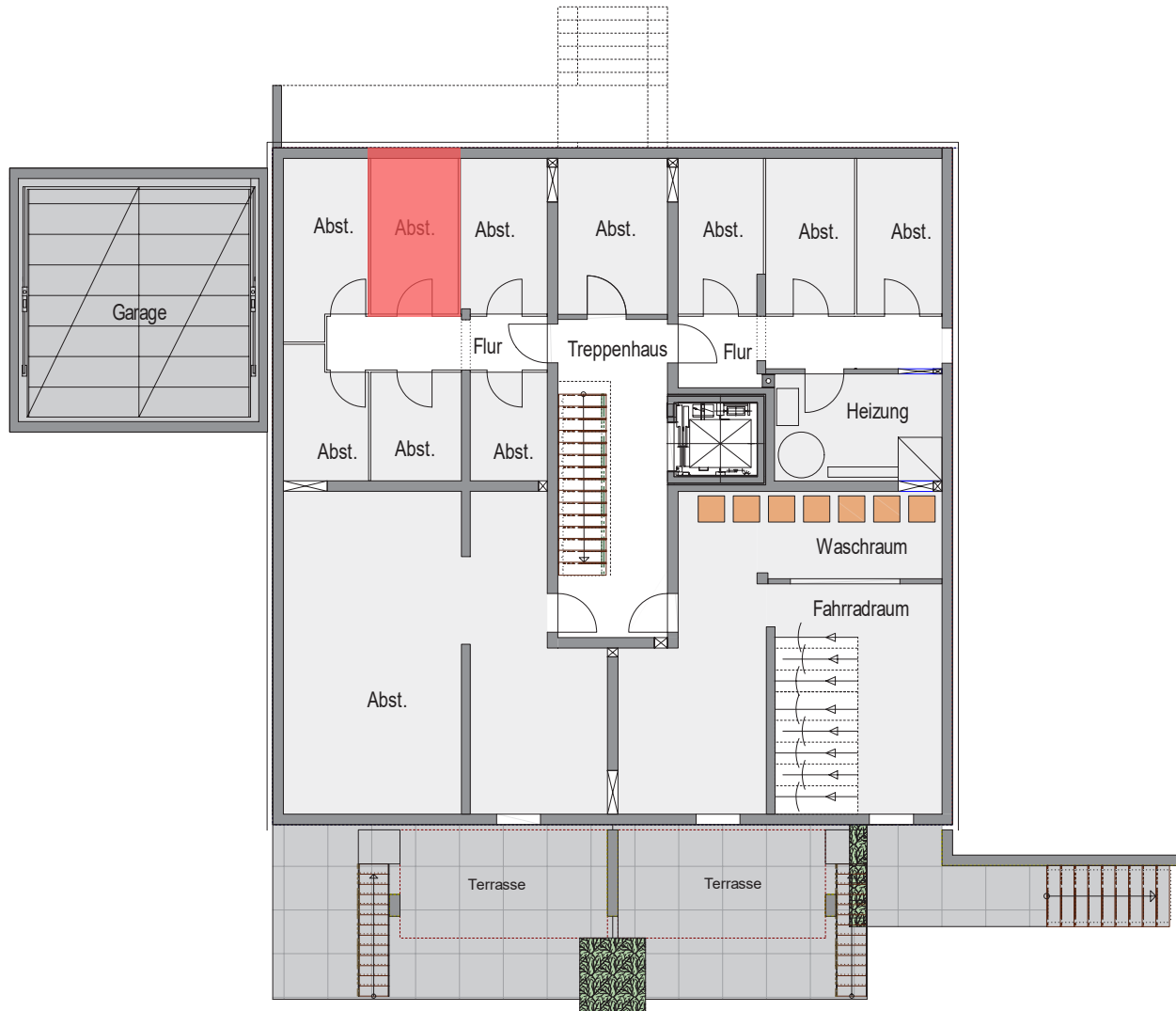
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

4-Zimmer-Wohnung in Tübingen - ideal für Kapitalanleger am Goldersbach

Wilhelmstr. 144, Whg. 1.1
72074 Tübingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



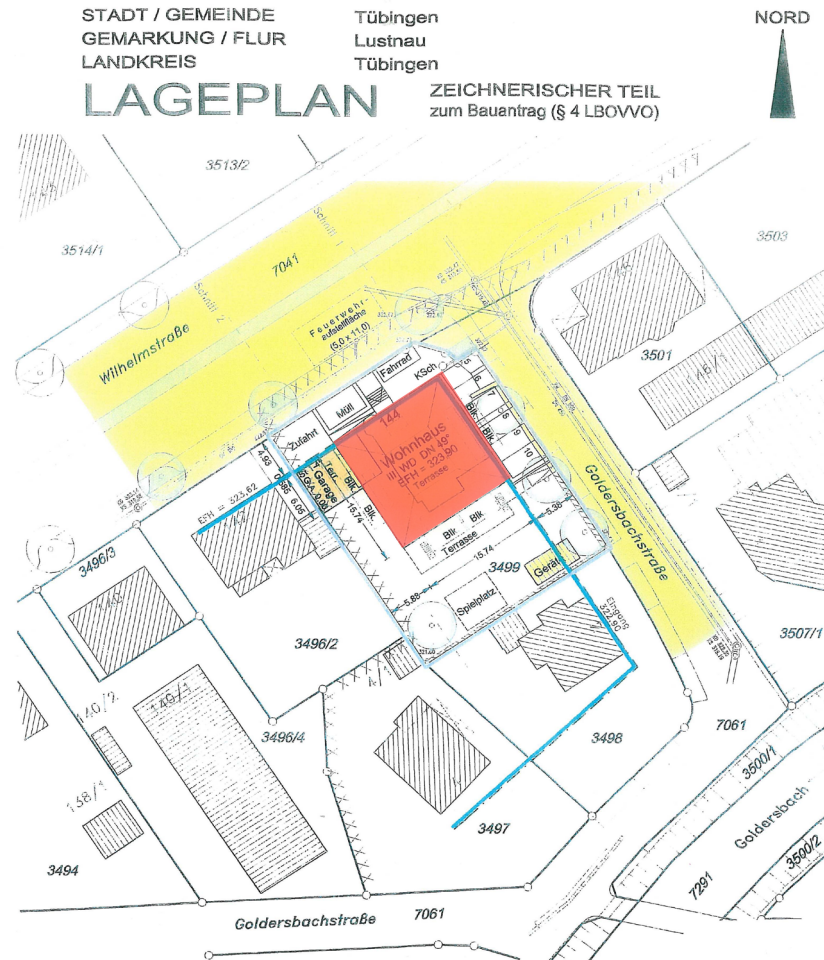
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne dienen insoweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

4-Zimmer-Wohnung in Tübingen - ideal für Kapitalanleger am Goldersbach

Wilhelmstr. 144, Whg. 1.1
72074 Tübingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
und Einzeichnung nach § 4 LBOVVO

Maßstab 1:500



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.

4-Zimmer-Wohnung in Tübingen - ideal für Kapitalanleger am Goldersbach



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

Wilhelmstr. 144, Whg. 1.1
72074 Tübingen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **28.03.2035**

Registriernummer: **BW-2025-005655578**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Wilhelmstr. 144 72074 Tübingen		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2005		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl der Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _{th})	929,0 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas E, Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ⁵	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (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 dem GEG, 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl. Ing. FH Hermann Kuder
Ingenieurbüro Kuder
Am Bilsbüchle 19
72768 Reutlingen

Unterschrift des Ausstellers

H. Kuder

Ausstellungsdatum **29.03.2025**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

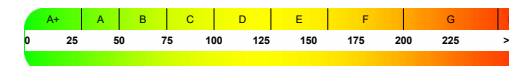
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2025-005655578**

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)**



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ⁴

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmeerstellung Anteil EE⁵ der Einzelanlage Anteil EE⁶ aller Anlagen ⁷

% % %

Summe ⁸ %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

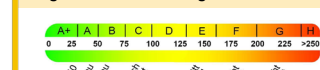
Art der erneuerbaren Energie Anteil EE ¹⁰

% %

Summe ⁹ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



- Erfüllungsstufe 4D
- MFH, Neubau
- EFH, Neubau
- EFH, partiell energetisch getrennt
- EFH, energetisch getrennt
- Durchschnitt
- Wohngebäudebewertung
- MFH, energetisch nicht getrennt
- Wohngebäudebewertung
- EFH, energetisch nicht getrennt
- Wohngebäudebewertung

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{th}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsanlage unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf...

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.

4-Zimmer-Wohnung in Tübingen - ideal für Kapitalanleger am Goldersbach

Wilhelmstr. 144, Whg. 1.1
72074 Tübingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 108 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 Wärmegewinne 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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 Ressourcenschonung und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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 künftig 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.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises