



Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Gönningen

Bei den Lindenwiesen 43
72770 Reutlingen

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

Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Gönningen

Bei den Lindenwiesen 43
72770 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Grundfläche/Wohnfläche:
ca. 134 m²/109 m²

Baujahr:
1994

Kaufpreis inkl. TG + S:
€ 455.000,--

Zimmer:
4,5

Grundstücksfläche:
236 m²

Verfügbarkeit:
vermietet

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer angenehmen Wohnatmosphäre und ihrer ruhigen Lage am Ortseingang von Gönningen. Mit ca. 109 m² Wohnfläche sowie einer Grundfläche von ca. 134 m² bietet das Haus ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Zusätzlichen Stauraum bieten der vorhandene Keller sowie ein separater Abstellraum.

Ausstattung

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse in sonniger Süd-West-Ausrichtung mit angrenzendem Gartenanteil. Im 1. Dachgeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer, ein Bad mit zwei Waschbecken, Badewanne und WC sowie ein weiteres Zimmer. Im 2. Dachgeschoss erwartet Sie ein weiteres Kinderzimmer oder Bürozimmer.

Allgemein

Das Untergeschoss bietet einen Keller sowie einen zusätzlichen Abstellraum. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie Außenstellplatz gehören ebenso zur Doppelhaushälfte dazu.

Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Gönningen

Bei den Lindenwiesen 43
72770 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

Wohnfläche ca. 109,44 m²

Grundfläche ca. 133,97 m²

Aufteilung siehe beiliegenden Plan

Baujahr 1994

Kaufpreis Haus
ink. Stellplatz i. F. 435.500,-- €
Tiefgaragenstellplatz 19.500,-- €

Miete Gesamt p.M. 1.056,-- €

Laufende monatliche Kosten

Wohnung

Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig) ca. 170,00 €

Die aktuellen Nebenkosten beinhalten Schornsteinfeger, Wartung der Heizung und Rauchwarnmelder, Versicherung, Grundsteuer, Rückschnitt am Müllplatz, allgemein Strom, sowie Müll.

Provision

Wir würden bei Vertragsabschluss 3,57 % (inkl. MwSt.) Provision auf den Kaufpreis von Ihnen erhalten.

Verfügbarkeit Die Haus ist zur Zeit vermietet.

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

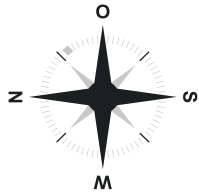
Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Gönningen

Bei den Lindenwiesen 43
72770 Reutlingen



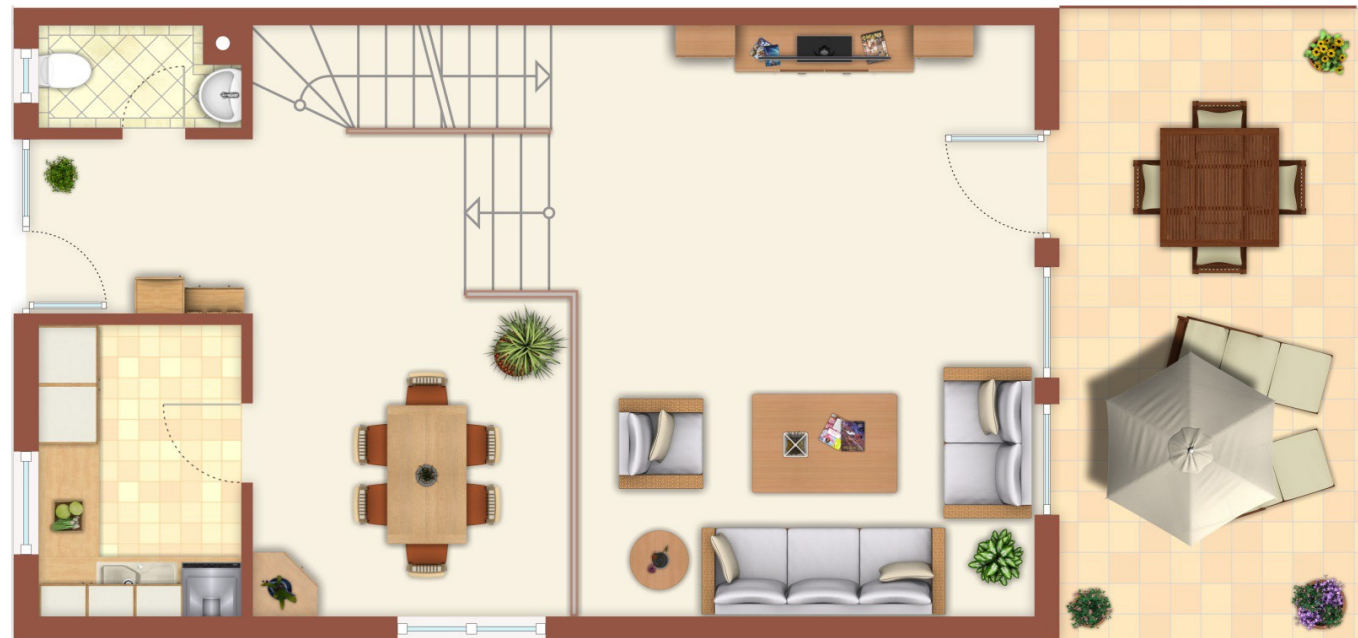
Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Bei den Lindenwiesen 43, Gönningen Erdgeschoss

Wohnzimmer	27,23 m ²
Esszimmer	13,55 m ²
Küche	5,63 m ²
Diele	3,43 m ²
WC	1,81 m ²
Terasse (13,10 m ² * 1/2)	6,55 m ²
Wohnfläche Gesamt ca.	58,20 m ²



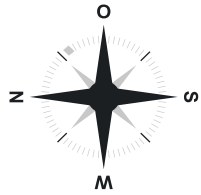
Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Gönningen

Bei den Lindenwiesen 43
72770 Reutlingen



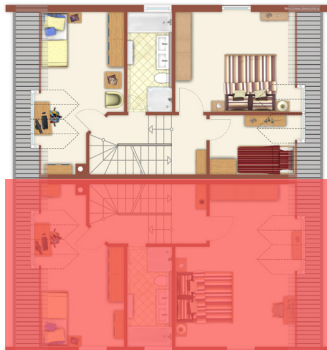
Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Bei den Lindenwiesen 43, Gönningen 1. Dachgeschoss

Schlafzimmer	24,44 m ²	19,96 m ²
Zimmer 1	16,44 m ²	11,96 m ²
Badezimmer	5,77 m ²	5,77 m ²
Flur	4,66 m ²	4,66 m ²
Wohnfläche ca.		42,35 m ²
Grundfläche ca.		51,31 m ²



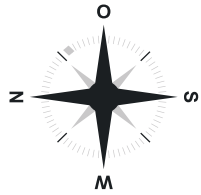
Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Gönningen

Bei den Lindenwiesen 43
72770 Reutlingen



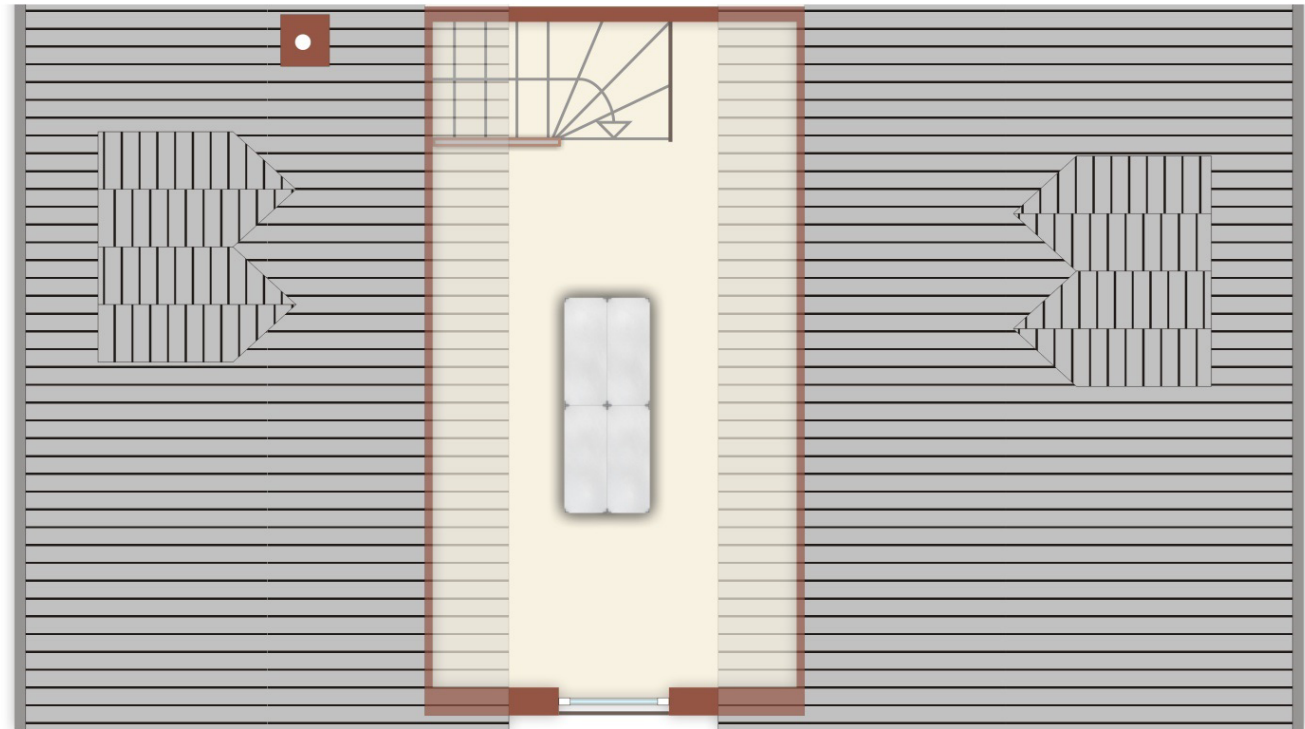
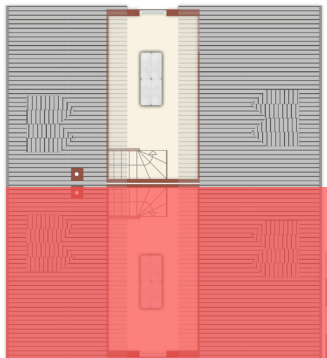
Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Bei den Lindenwiesen 43, Gönningen 2. Dachgeschoss

Zimmer 1	24,45 m ²	8,89 m ²
Wohnfläche ca.		8,89 m ²
Grundfläche ca.	24,45 m ²	



Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Gönningen

Bei den Lindenwiesen 43
72770 Reutlingen



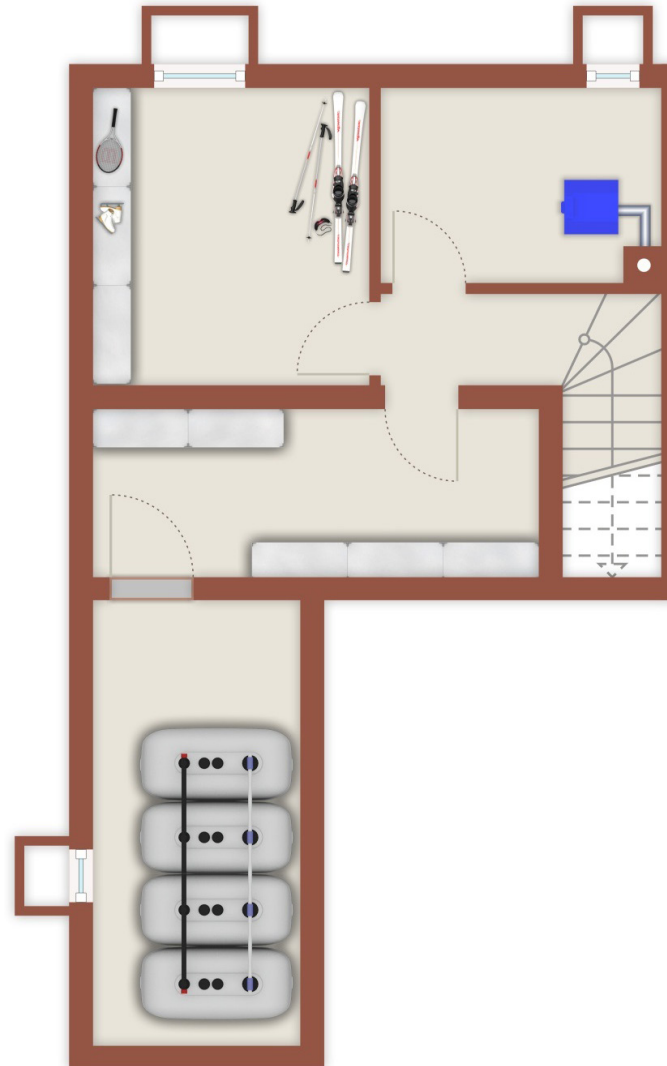
Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Bei den Lindenwiesen 43, Gönningen Untergeschoss

Heizraum	5,47 m ²
Keller	8,77 m ²
Abstellraum	7,81 m ²
Flur	2,05 m ²
Nutzfläche ca.	24.10 m ²



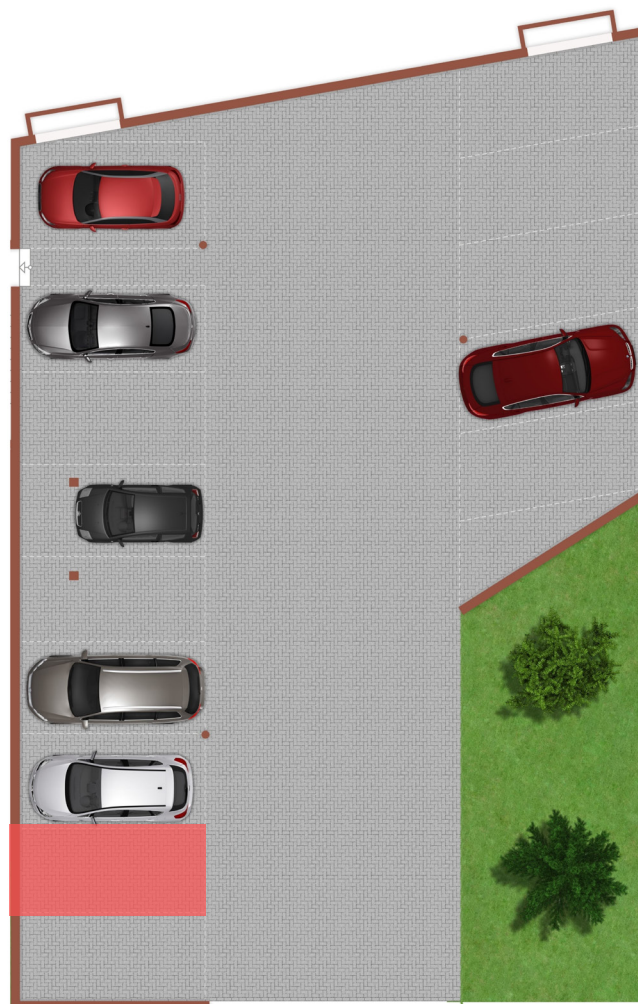
Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Gönningen

Bei den Lindenwiesen 43
72770 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Gönningen

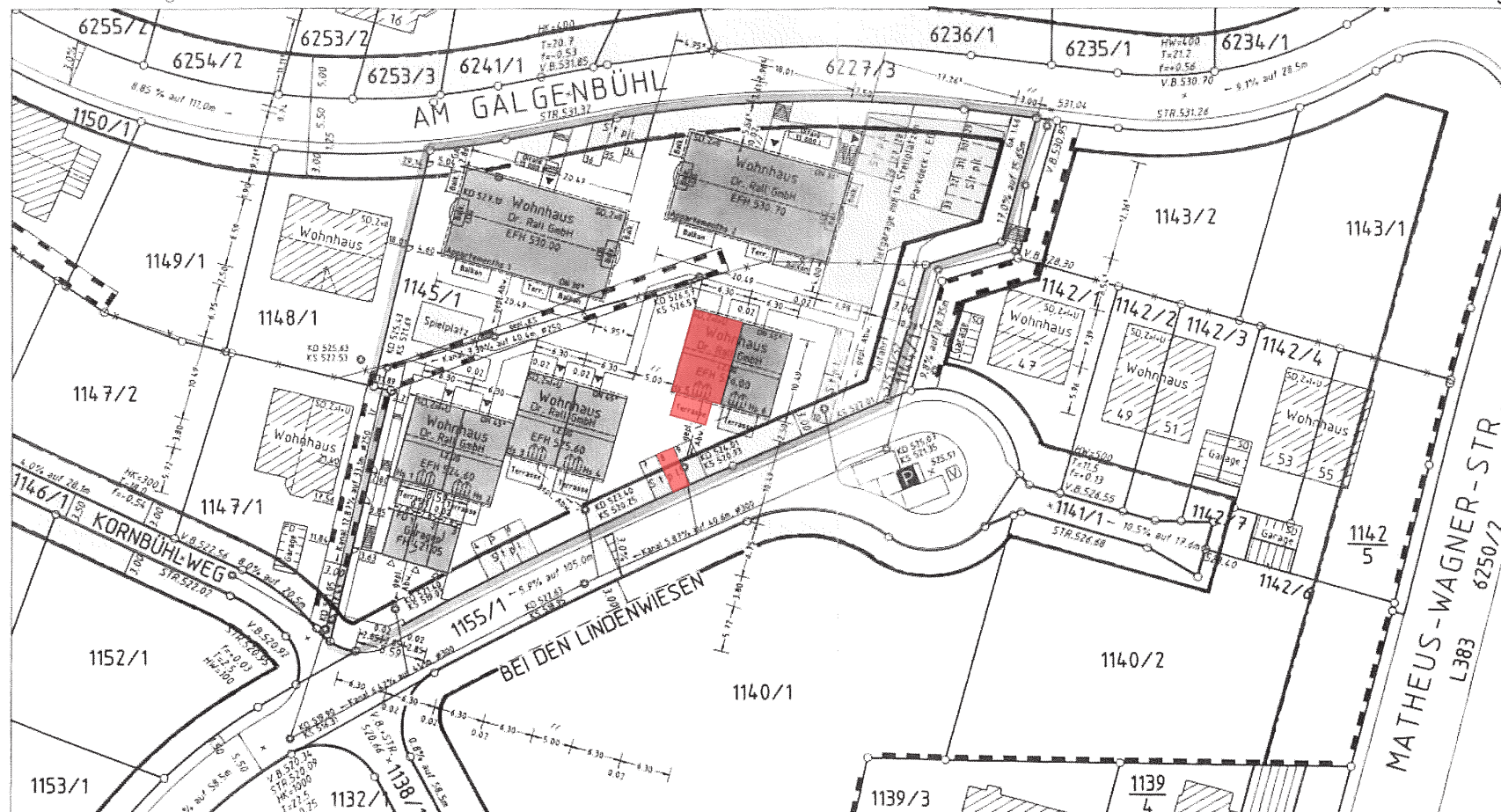
Bei den Lindenwiesen 43
72770 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

STADT REUTLINGEN
GEMARKUNG GÖNNINGEN
LAGEPLAN
ZEICHNERISCHER TEIL
ZUM BAUANTRAG (§ 2 BauVorIV0)

GEM. 37
3. JULI 1992
Stau. ...
Baurechtsbehörde



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.

Bei den Lindenwiesen 43
72770 Reutlingen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

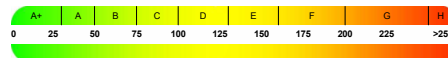


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-005547167

3

Energieverbrauch

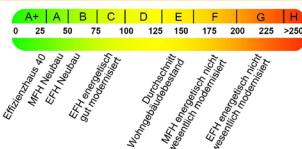
Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

[illegible]☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise 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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers	Registriernummer:	BW-2025-005547167
------------------------------	-------------------	-------------------

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind	☒ möglich	☐ nicht möglich
--	---	--

[illegible]☐ weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	Ingenieurbüro Kuder, Dipl. Ing. FH Hermann Kuder Am Bildstöckle 19, 72768 Reutlingen
---	---

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Gönningen

Bei den Lindenwiesen 43
72770 Reutlingen



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 Ausweisung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 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 Bauteiltagen 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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfäche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (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, jährliche benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitstellung 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 Wärmeabgabe 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 übersieht 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 pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 711 - § 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.

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 711 - § 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