

Exposé

Erdgeschosswohnung in Reutlingen

Kernsaniert & Provisionsfrei: Haus-im-Haus mit Privatgarten, Carport und Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-425607

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **339.900 €**

Ansprechpartner:
Daniel Szerbakowski

Egertstraße 26, EG
72768 Reutlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,10 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsaniert & provisionsfrei: Beziehbarer Haus-im-Haus-Charakter mit Privatem Garten.

Zum Verkauf steht eine bezugsfreie 3-Zimmer Erdgeschosswohnung in ruhiger Wohnlage von Reutlingen-Rommelsbach. Die Immobilie befindet sich in einem ehemaligen Bauernhaus mit nur drei Wohneinheiten und bietet dank des großen Privatgartens mit Alleinnutzungsrecht die Privatsphäre eines Einfamilienhauses.

Energetischer Zustand (Kernsaniierung 2017):

Komplette Erneuerung der Elektrik, der Frisch- und Abwasserleitungen sowie Einbau einer Gasbrennwert-Zentralheizung.

Dach und Dämmung wurden erneuert, alle Wohnräume verfügen über 3-fach kunststoffverglaste Energiesparfenster und elektrische Rollläden.

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit: Hervorragende Energieeffizienzklasse C (89,4 kWh/m²a).

Die Außenfassade wurde im Jahr 2025 frisch saniert und imprägniert.

Es besteht kein Sanierungsstau.

Bedingt durch den historischen Charakter liegen die Deckenhöhen in Diele, Schlafzimmer und Bad bei ca. 2,15 m, in den übrigen Wohnräumen bei ca. 2,40m.

Die Wohnung ist unvermietet und ab sofort bezugsfrei. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, somit fallen keine Maklergebühren an.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die ca. 90 m² Wohnfläche sind effizient und barrierearm aufgeteilt:

- Wohn- & Essbereich (28,00 m²): Großzügiger Mittelpunkt der Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.
- Küche (13,70 m²): Separate, geräumige Küche mit direktem Zugang zum Flur.
- Diele / Flur (12,20 m²): Zentraler Eingangsbereich mit Platz für Garderobe.
- Schlafzimmer (11,00 m²): Ruhig gelegener Schlafräum.
- Kinderzimmer / Homeoffice (9,75 m²): Flexibel nutzbarer Raum, ideal für mobiles Arbeiten.
- Tageslichtbad (8,00 m²): Ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizkörper.
- Gäste-WC (1,65 m²): Separates WC vom Flur aus begehbar.
- Abstellraum (3,10 m²): Praktische Nutzfläche innerhalb der Wohnung.
- Terrasse (berechnet mit 2,70 m²): Reale Grundfläche von 10,8 m² für optimalen Außenaufenthalt.
- Außenbereich & Parken: Der große Garten verfügt über gewachsenen Obstbaumbestand (Apfel & Kirsche) und bietet viel Platz für Freizeit, Gartenliebhaber oder Haustiere. Zum Objekt gehören ein eigener Carport sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze (insgesamt 3 Stellplätze).

Ausstattung

Ausstattung & Technische Details

Energetik & Gebäudehülle:

- Neues Dach inklusive zeitgemäßer Dämmung.

- Umfassende Vollwärmedämmung der Fassade (zusätzliche Fassadenimprägnierung in 2025).
- 3-fach verglaste Energiespar-Kunststofffenster.
- Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen.
- Dezentrale, manuell steuerbare Wohnraumbelüftung für optimales Raumklima.

Heizung & Haustechnik:

- Effiziente Gasbrennwert-Zentralheizung (Baujahr 2017).
- Komplette Erneuerung der Elektrik (Leitungen, Schalter, Absicherung).
- Neue Frisch- und Abwasserleitungen (langlebige Kunststoff-Verbundrohre).
- Kabel-TV-Anschluss vorhanden; Glasfaseranschluss liegt bereits in der Straße.

Innenausstattung & Sanitärobjekte:

- Pflegeleichter, moderner Vinylboden in allen Wohn- und Schlafräumen.
- Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen.
- Tageslichtbad ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizkörper.
- Separates, modernisiertes Gäste-WC.

Außenbereich & Parken:

- Großer Privatgarten und Terrasse mit eingetragenem Alleinnutzungsrecht (Sondernutzungsrecht).
- 1 eigener Carport-Stellplatz direkt am Haus.
- 2 zusätzliche Außenstellplätze (insgesamt 3 Stellplätze auf dem Grundstück).

Gebäudecharakter

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein charmantes, ehemaliges Bauernhaus (Ursprungsbaujahr ca. 1900, massiver Anbau 1975). Die kleine und ruhige Eigentümergeinschaft umfasst insgesamt nur drei Wohneinheiten.

Die historische Bauweise sorgt für einen sehr individuellen, nicht-alltäglichen Grundriss und eine ausgeprägt behagliche Raumwirkung, die sich deutlich vom Standard klassischer Mehrfamilienhäuser abhebt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Sonstiges & Wirtschaftliche Daten

Wirtschaftliche Eckdaten:

- Hausgeld: Das monatliche Hausgeld beträgt günstige 250 €. Darin sind die Kosten für Heizung, Allgmeinstrom, Gebäudeversicherung sowie Wasser und Abwasser bereits enthalten.
- Instandhaltungsrücklage: Die anteilige Rücklage für die Wohnung beträgt aktuell ca. 2.000 €.

Gemeinschaft & Umfeld:

- Eigentümergeinschaft: Sehr kleine, harmonische und gut organisierte Wohneigentümergeinschaft mit insgesamt nur 3 Parteien.

- Verwaltung: Die Verwaltung des Gebäudes erfolgt in unkomplizierter und kostensparender Eigenregie durch die 3-Parteien-Gemeinschaft. Alle notwendigen Unterlagen für Ihre Bankfinanzierung liegen vollständig und geordnet vor.

- Tierhaltung: Die Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen haustierfreundlichen Umgebung; der direkt zugängliche Privatgarten eignet sich ideal für Hund oder Katze.

Verfügbarkeit & Übergabe:

- Bezugsfrei ab sofort: Das Objekt steht leer, ist nicht vermietet und kann nach Notartermin und Kaufpreiszahlung unverzüglich übernommen und bezogen werden.

Letzte Instandhaltung:

- Im Jahr 2025 wurden die Außenfassade des Gebäudes frisch saniert und eine hochwertige Fassadenimprägnierung zum Schutz der Bausubstanz durchgeführt.

Lage

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, reinen Wohnstraße im Reutlinger Stadtbezirk Rommelsbach. Die Umgebung ist familiengerecht und wohnwirtschaftlich geprägt.

Nahversorgung & Alltag: Ein EDEKA-Verbrauchermarkt sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und eine Apotheke befinden sich direkt im Ort. Kindergärten und die örtliche Grundschule sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Verkehrsanbindung für Pendler: Über die Bundesstraßen B464 und B312 besteht eine direkte und schnelle Anbindung. Die Reutlinger Innenstadt ist in ca. 10 Autominuten erreichbar. Tübingen, die Region Stuttgart sowie der Flughafen und die Messe Stuttgart sind verkehrsgünstig angebunden.

ÖPNV: Der Reutlinger Stadtverkehr (RSV) bedient den Stadtbezirk im dichten 20-Minuten-Takt und bietet eine direkte Verbindung an den Hauptbahnhof Reutlingen.

Freizeit & Naherholung: Der nahegelegene Ortsrand bietet unmittelbaren Zugang zu Feldern und Wiesen für Outdoor-Aktivitäten. Das Sportangebot des SV Rommelsbach sowie das Kulturangebot der nahen Reutlinger Innenstadt sichern einen hohen Freizeitwert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Einfahrt/Hof



Hof u. Carport

Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer



Schlafzimmer

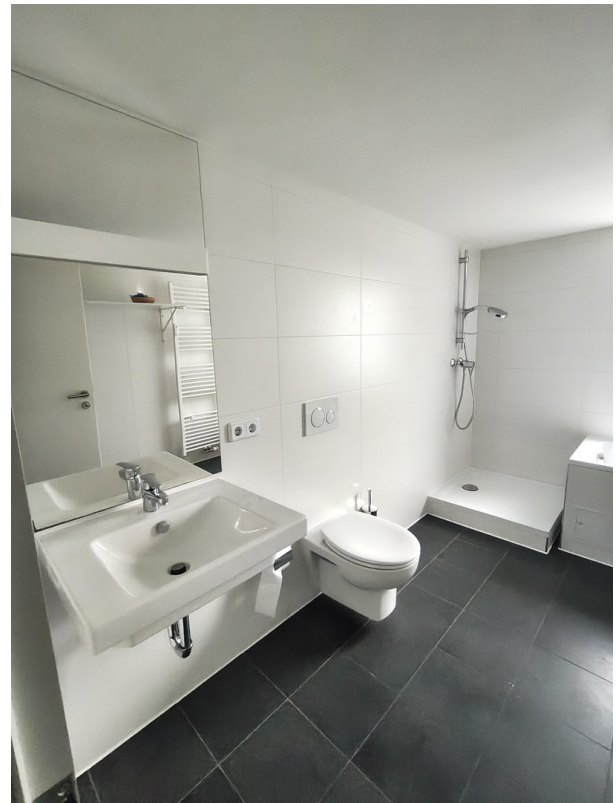
Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer linker Bereich

Exposé - Galerie



Badezimmer rechter Bereich



Badezimmer Blick zur Tür

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Abstellraum

Exposé - Galerie



Küche Blickrichtung Wohnzimmer



Küche Blickrichtung Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche Blickrichtung Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus WZ in Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gastherme

Exposé - Galerie



Grundriss

Wohnflächenberechnung

Raum	ca. m ²
Diele	12,20
Schlafzimmer	11,00
Kinderzimmer	9,75
Bad	8,00
WC	1,65
Abstellraum	3,10
Küche	13,70
Wohn- u. Esszimmer	28,00
Terrasse 10,8m ² x ¼	2,70
Gesamt	90,10

Wohnflächenberechnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Lageplan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Gültig bis: 15.04.2035

Registriernummer BW-2025-005691115

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend	
Adresse	Egertstr. 26, 72768 Reutlingen	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	1975	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019	
Anzahl Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _N)	379,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

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

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

engiwo.de[®]

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

16.04.2025

Datum


Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹)Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ²)nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ³)Mehrfachangaben möglich
⁴)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵)Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

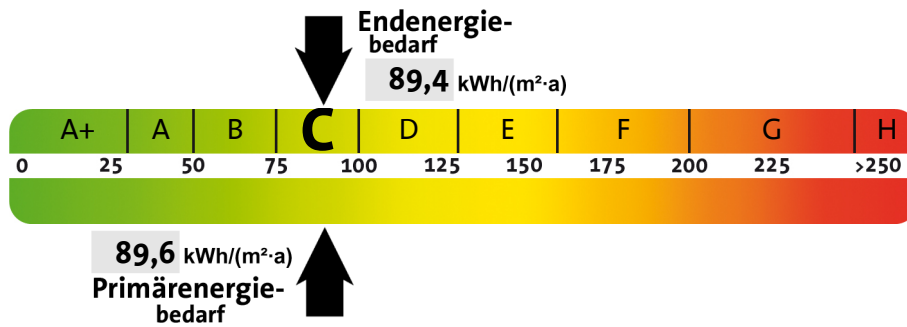
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BW-2025-005691115

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 18,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ² eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

89,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien³: für Heizung für Warmwasser

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

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromdirektheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (3 71e)

Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71, f, g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

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

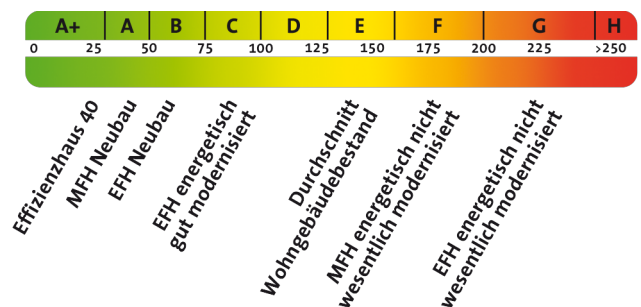
Art der EE	Wärme ⁵ [%]	EE Einzelanl. ⁶ [%]	EE aller Anl. ⁷ [%]
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			Summe ⁸ [%]: <input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der EE	Anteil EE ¹⁰ [%]
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸ [%]: <input type="text"/>	

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich

⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

⁷nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme

in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

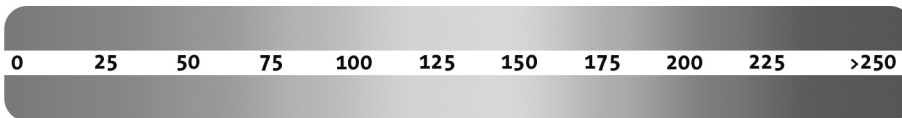
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Erfasster Energieverbrauch

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

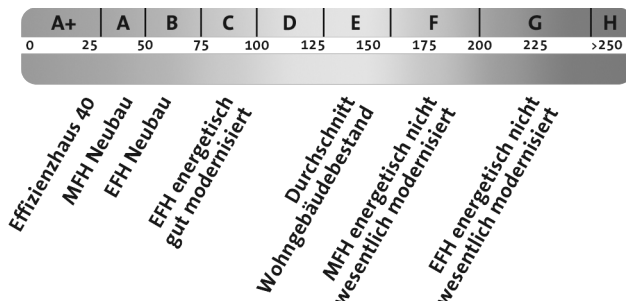
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft 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 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. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

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 § 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 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 so genannte „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

Angegeben 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 erneuerbaren 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 pauschaler 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 Primärenergiefaktoren 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

12

Messungsverwaltung Baden-Württemberg
Anmeldeplan Blatt

Reutlingen
Messungsbehörde
Postplatz 22
72764 Reutlingen

Anlage zur Bescheinigung vom

10. Nov. 2016

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 02.05.2016

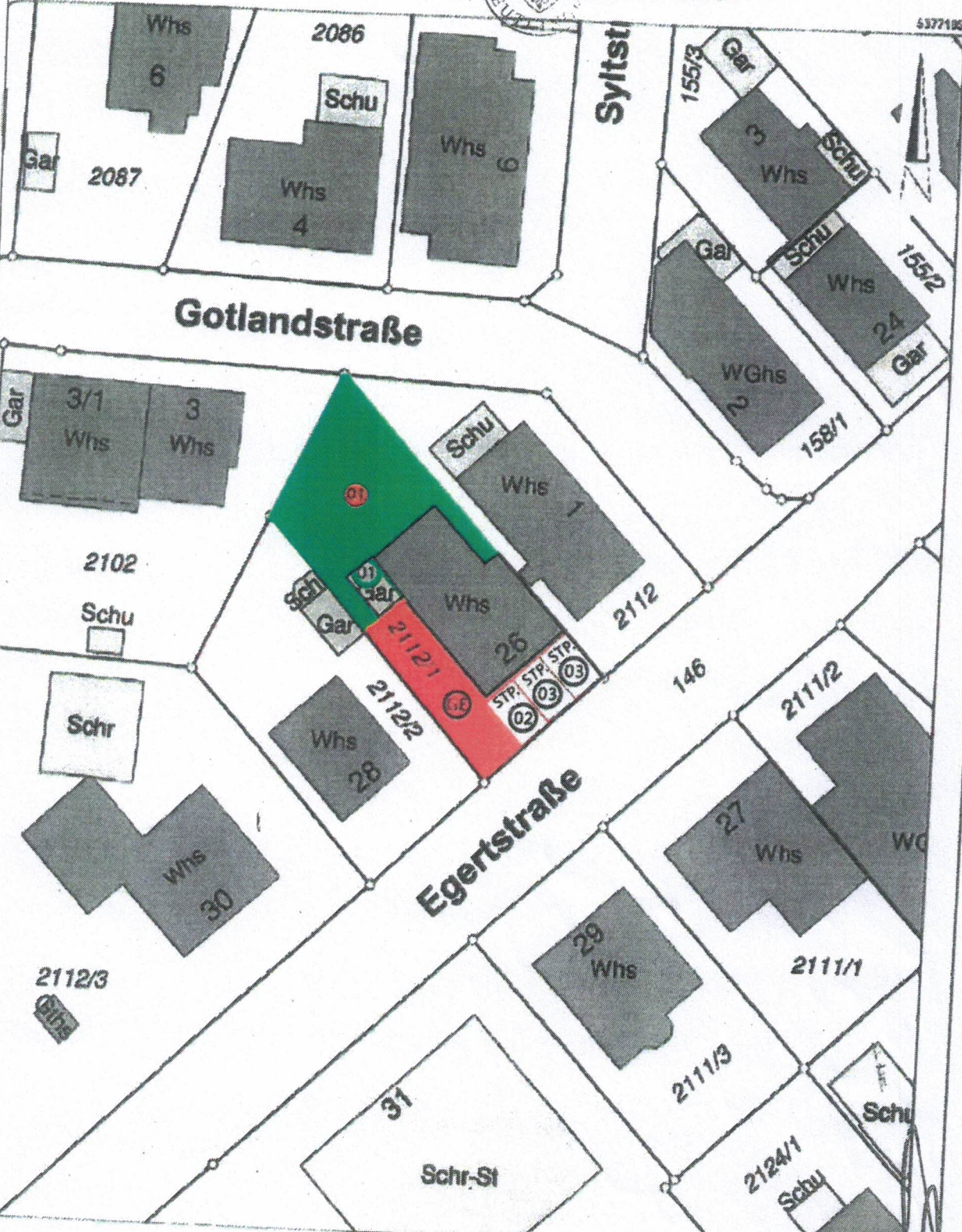
Objekt:

Ort: Ronnelebach

STADT REUTLINGEN
Bürgerbüro Bauwirtschaft



Reutlingen
Reutlingen
Tübingen



Maßstab 1:500 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem
Verwendungsverbote nach § 2 Abs 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli
2004 (BGBl. S. 409, 503), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. November 2010 (BGBl.
S. 990). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie
übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die
Vermessungsbehörde eingewilligt hat.