



1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im erhöhten Erdgeschoss

Balthartweg 6, Whg. 4
72770 Reutlingen-Ohmenhausen

Dr. Rall Vertriebs-GmbH

August-Bebel-Str. 13

72762 Reutlingen

Ansprechpartnerin: Herr Engel

Tel.: 07121 / 2413 – 73

Fax : 07121 / 2413 – 92

Engel@Dr.Rall-Immobilien.de



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

1-Zimmer-Wohnung im erhöhten Erdgeschoss

Balthartweg 6
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Wohnfläche:
ca. 31,20 m²

Baujahr:
1972



Kaufpreis Wohnung:
€ 94.000,--

Kaufpreis Garage:
€ 17.500,--



Miete Wohnung inkl. G.:
€ 527,--

Verfügbarkeit:
vermietet

Beschreibung

Schöne 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im erhöhten Erdgeschoss. Ein Bäcker liegt nur ein paar Minuten zu Fuß entfernt und auch gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Das Reutlinger Stadtzentrum ist mit dem Auto oder dem Stadtbus bequem und schnell erreichbar.

Ausstattung

Die 1-Zimmer-Wohnung verfügt über einen nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon. Sie ist mit einem Laminatboden im Wohnbereich und einem PVC-Boden im Flur, einem Badezimmer mit Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Außerdem besitzt die Wohnung einen eigenen Waschmaschinenanschluss in der Tageslichtküche und einem Kellerraum im Untergeschoss.

Allgemein

Es handelt sich hier um ein Haus mit 9 weiteren Wohnungen.

Hausmeisterservice, SAT-TV (die Satellitenschüssel muss selbst am Balkon montiert werden), Elektro-Nachtspeicheröfen und Elektroboiler.

1-Zimmer-Wohnung im erhöhten Erdgeschoss

Balthartweg 6
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

Wohnfläche ca. 31,20 m²

Aufteilung siehe beiliegenden Plan

Baujahr 1972

Kaufpreis	Wohnung Nr. 4	94.000,-- €
	Garage Nr. 4	17.500,-- €

Miete	Wohnung Nr. 4	p.M.	477,-- €
	Garage Nr. 4	p.M.	50,-- €

Verfügbarkeit Die Wohnung ist zurzeit 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 + Garage

Wohngeld (nicht umlagefähig)	145,28 €
Verwaltung	21,08 €
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)	117,00 €
Gesamt Kosten	283,36 €

Rücklagen der WEG zum 31.12.2024

Gesamt	53.257,20 €
--------	-------------

Anteilige Rücklagen zum 31.12.2024

Wohnung	3.072,94 €
Garage	639,09 €
Gesamt	3.712,03 €

Provision

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

1-Zimmer-Wohnung im erhöhten Erdgeschoss

Balthartweg 6
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Balthartweg 6, RT-Ohmenhausen 1-Zimmer-Wohnung 4

Wohnen/Schlafen	19,69 m ²
Bad/WC	2,84 m ²
Küche	3,32 m ²
Diele	2,08 m ²
Balkon (6,53 m ² * ½)	3,27 m ²
Gesamt	ca. 31,20 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 erhöhten Erdgeschoss

Balthartweg 6
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



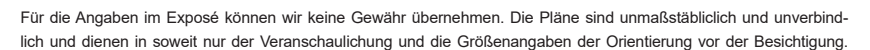
Dr. Rall-Immobilien

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.

Balthartweg 6
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



1-Zimmer-Wohnung im erhöhten Erdgeschoss

Balthartweg 6
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



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

Registriernummer ² BW-2018-002382665
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



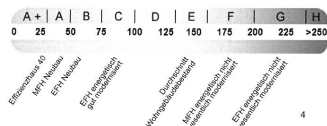
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BW-2018-002382665
(oder: "Registriernummer 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		(freiwillige Angaben)
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfung ob nachträgliche Verbesserung der Wärmedämmung der Dachkonstruktion möglich ist	☐	☒	
2	Kellerdecke	Prüfung ob nachträgliche Dämmung der Kellerdecke gegen unbeheizten Keller möglich ist	☐	☒	
3	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort	☐	☒	
4	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle	☐	☒	
5	Heizung	Einbau einer modernen, umweltschonenden Heizungsanlage, z.B. Wärmepumpe	☐	☒	
☒ 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/unter:			http://www.bbsr-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

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.

Balthartweg 6
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



Dr. Rall-Immobilien
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 eines Gebäudes unabhängig von den 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 auch die so genannte "Vorkette" (Erkündung, 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Energieeffizienzbedarf gibt die nach technischen Regeln errechnete, 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 Energieeffizienzbedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste durch die Gebäudehülle und die standardisierte Nutzung zugeführt werden muss, um den Energieeffizienzbedarf zu decken. 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 abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Energieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abschreibungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchssätze ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchssätze für die Heizkosten nach der Heizkostenverordnung zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen durchschnittlichen Mittelwert umgerechnet. So fällt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter weniger ins Gewicht als ein niedriger Verbrauch in einem milden Winter. Der erfasste Energieverbrauch 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 wenn sich die Heizkosten aufgrund unterschiedlicher Differenzierung, wie 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 auf den erfassten Verbrauch vorgenommen. Der erfasste Energieverbrauch ist für die Ermittlung der Heizkosten im Vergleichsbereich nicht bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuellen vorhandenen Anlagen zur Kühlung. Ob und inwieweit die Heizkosten für die Ermittlung der Heizkosten 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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 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 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.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Zusatzseite Modernisierungsempfehlungen

Registriernummer ² **BW-2018-002382665**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

6

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

[illegible]☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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.