



## Frei werdende 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

# Frei werdende 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im erhöhten Erdgeschoss

Balthartweg 6  
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



Wohnfläche:  
ca. 31,20 m<sup>2</sup>

Baujahr:  
1972

Kaufpreis Wohnung:  
€ 94.000,--

Kaufpreis Garage:  
€ 17.500,--

Miete Wohnung inkl. G.:  
€ 527,--

Verfügbarkeit:  
Bezugsfrei ab Juli

## 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.

# Frei werdende 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im erhöhten Erdgeschoss

Balthartweg 6  
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

<b>Wohnfläche</b>	ca. 31,20 m <sup>2</sup>		
<b>Aufteilung</b>	siehe beiliegenden Plan		
<b>Baujahr</b>	1972		
<b>Kaufpreis</b>	Wohnung Nr. 4		94.000,-- €
	Garage Nr. 4		17.500,-- €
<b>Miete</b>	Wohnung Nr. 4	p.M.	477,-- €
	Garage Nr. 4	p.M.	50,-- €
<b>Verfügbarkeit</b>	Die Wohnung ist bis zum 30.06.2026 vermietet.		

<b>Laufende monatliche Kosten</b>	
<b>Wohnung + Garage</b>	
Wohngeld (nicht umlagefähig)	145,28 €
Verwaltung	21,08 €
Nebenkosten (Abschlag - umlagefähig)	117,00 €
<b>Gesamt Kosten</b>	<b>283,36 €</b>

<b>Rücklagen der WEG zum 31.12.2024</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>53.257,20 €</b>

<b>Anteilige Rücklagen zum 31.12.2024</b>	
Wohnung	3.072,94 €
Garage	639,09 €
<b>Gesamt</b>	<b>3.712,03 €</b>

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

# Frei werdende 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage 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 <sup>2</sup>
Bad/WC	2,84 m <sup>2</sup>
Küche	3,32 m <sup>2</sup>
Diele	2,08 m <sup>2</sup>
Balkon (6,53 m <sup>2</sup> * 1/2)	3,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 31,20 m<sup>2</sup></b>



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.

# Frei werdende 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im erhöhten Erdgeschoss

Balthartweg 6  
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



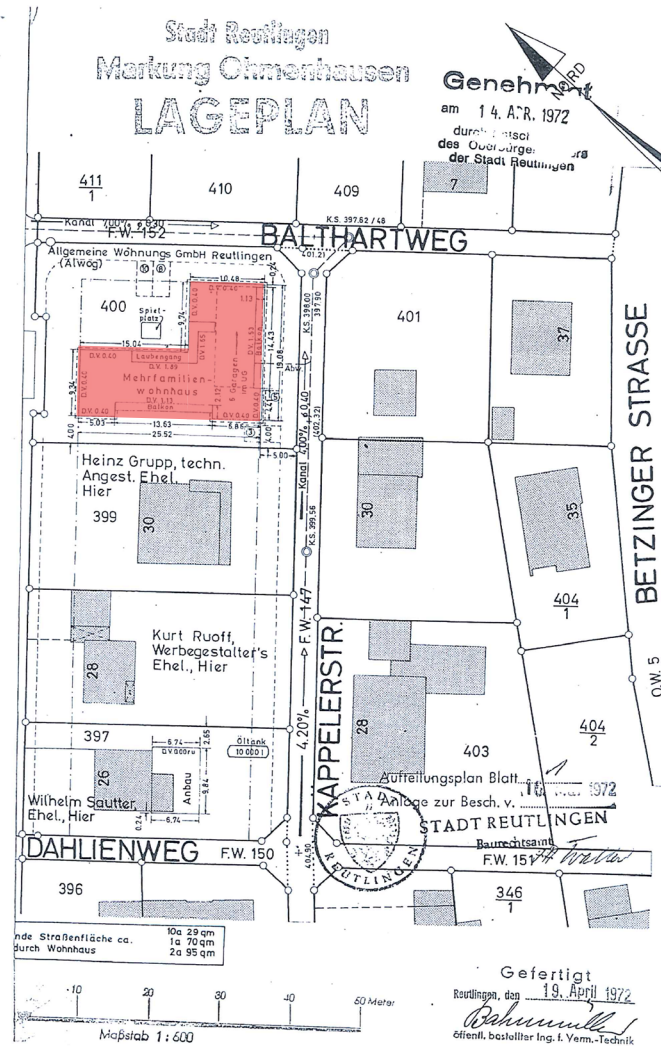
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

# Frei werdende 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage 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.

# Frei werdende 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage 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 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> **BW-2018-002382665**

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 27.11.2028

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Balthartweg 6, 72770 Reutlingen	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1972	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1999	
Anzahl Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	637 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

### 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 der EnEV, 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  
Architekt AKBW, Berater/Ingenieur INGBW  
Dipl.-Ing. Hans J. Broda  
Heustegstraße 45  
70180 Stuttgart

28.11.2018

Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich. <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

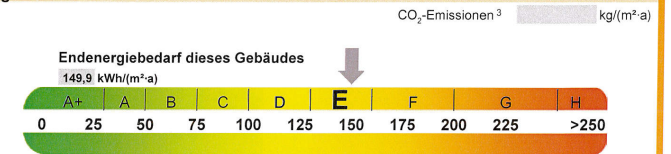
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> **BW-2018-002382665**

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

149,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangaben in Immobilienanzeigen]

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

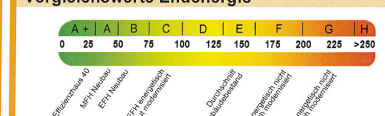
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>  W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup> freiwillige Angabe <sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV <sup>5</sup> nur bei Neubau <sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG <sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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.

# Frei werdende 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im erhöhten Erdgeschoss

Balthartweg 6  
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



**Dr. Rall-Immobilien**  
Verkaufen · Vermieten · Vermitteln

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

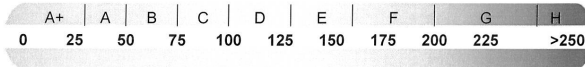
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-002382665  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor

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<sub>net</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> 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 Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfung ob nachträgliche Verbesserung der Wärmedämmung der Dachkonstruktion möglich ist	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke	Prüfung ob nachträgliche Dämmung der Kellerdecke gegen unbeheizten Keller möglich ist	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizung	Einbau einer modernen, umweltschonenden Heizungsanlage, z.B. Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> 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.

