



Freie 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

Freie 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage 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:
sofort

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.

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.

Freie 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage 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 leerstehend.

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.

Freie 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 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.

Freie 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im erhöhten Erdgeschoss

Balthartweg 6
72770 Reutlingen-Ohmenhausen



Dr. Rall-Immobilien

Verkaufen · Vermieten · Vermitteln



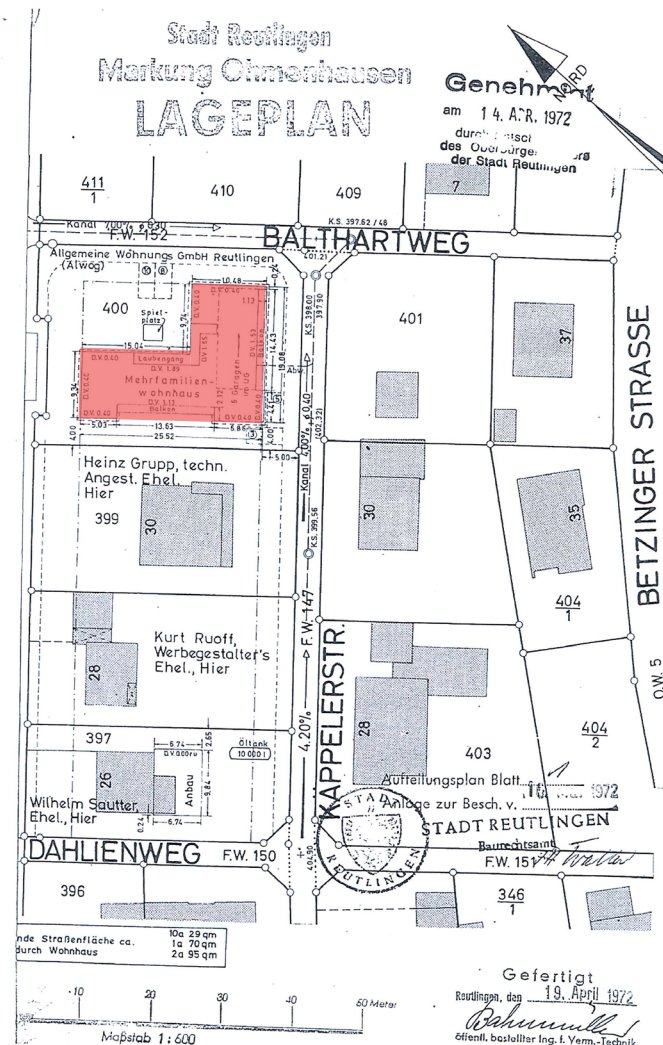
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

Freie 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.

Freie 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 ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 27.11.2028

Registriernummer ² BW-2018-002382665

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Balthartweg 6, 72770 Reutlingen		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1999		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _n)	637 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ 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/in Ingenieur INGBW
Dipl.-Ing. Hans J. Broda
Heustegstraße 45
70180 Stuttgart

28.11.2018

Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. ² 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. ³ Mehrfachangaben möglich. ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

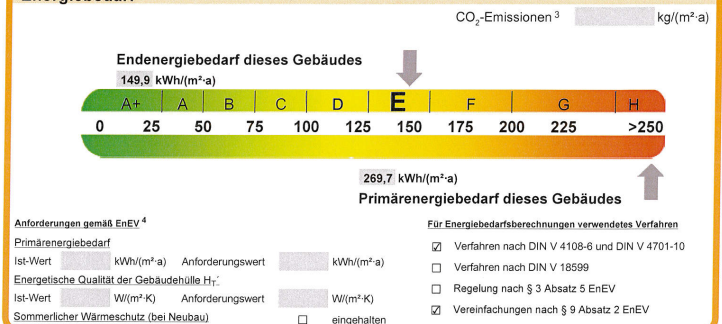
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2018-002382665

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

2

Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

149,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

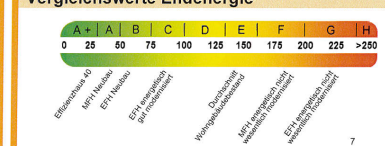
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf 0 kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr} 0 W/(m²·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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EPH: 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.

Freie 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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ¹ BW-2018-002382665
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



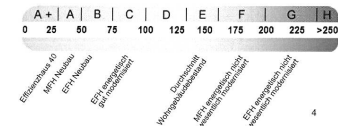
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ¹ 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	☐	☒	
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.

