



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



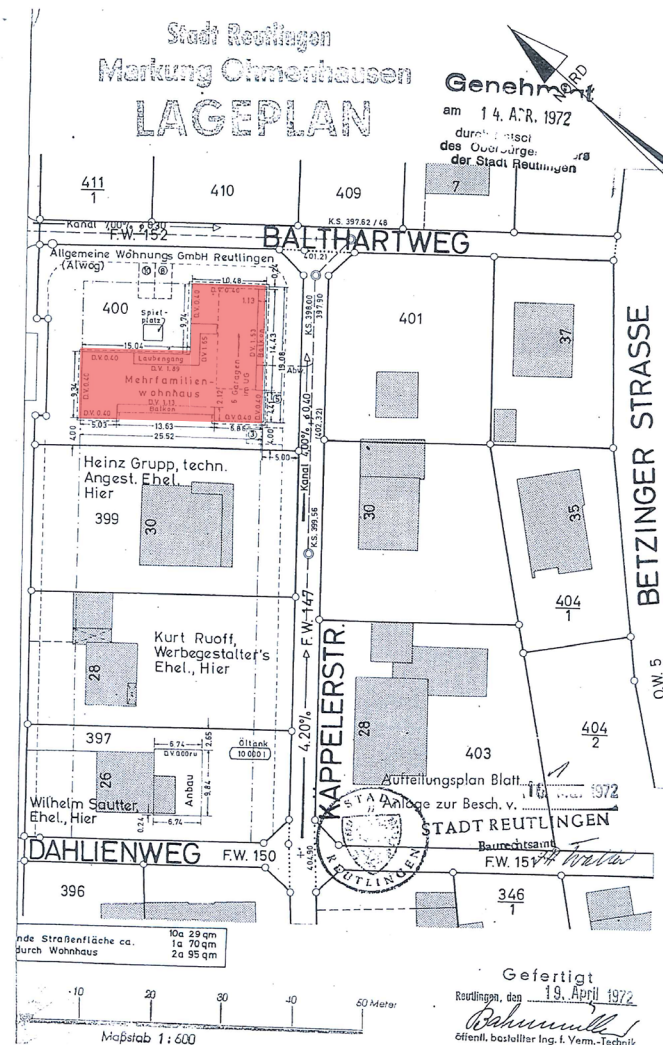
Für die Angaben im Exposé können wir keine Gewähr übernehmen. Die Pläne sind unmaßstäblich und unverbindlich und dienen in soweit nur der Veranschaulichung und die Größenangaben der Orientierung vor der Besichtigung.

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 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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

3

Energieverbrauch



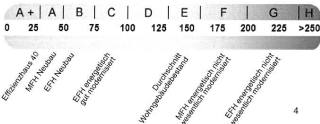
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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.

