

Exposé

Erdgeschosswohnung in Reutlingen

**Frisch ren. 2,5-Zi.-Einlieger-Wohnung in Reutlingen,
ruhig, grün, mit Süd-Terrasse und Garten**



Objekt-Nr. **OM-453377**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **468 € + NK**

72762 Reutlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	1.404 €
Zimmer	2,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	56,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Nutzfläche	85,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	50 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus, welche wegen einer mittelfristig geplanten Totalsanierung des Objektes befristet auf 3 Jahre vermietet wird. Die Wohnung verfügt über eine große Süd-West - Terrasse. Es handelt sich um eine gepflegte und frisch renovierte Altbauwohnung. Ein Energieausweis liegt vor und wird spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit doppel verglasten Fenstern und Teppichböden ausgestattet. Eine Einbauküche wird dem Mieter zur kostenlosen Nutzung überlassen, das Badezimmer ist tagesbelichtet und als Duschbad mit Waschbecken und Toilette konzipiert. Alle Fenster haben Rollläden, die elektrische Ausstattung der Wohnung entspricht dem Altbau - Standard. Eine energetische Sanierung (Erneuerung der Heizung) ist in 2022 durchgeführt worden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich vorzugsweise für eine Belegung mit einer Person (z.B. Student -in), die eine vorübergehende Zeit in Reutlingen wohnen möchte. Die Eigentümer haben vor, das gesamte Objekt mittelfristig zu sanieren. Der Mietvertrag kann daher nur befristet festgelegt werden (3 Jahre). Nach Ablauf dieser Frist endet das Mietverhältnis, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Lage

Die Wohnung liegt stadtnahe in einer gehobenen Einfamilienhaus - Gegend im obersten Bereich des Georgenberges von Reutlingen, nicht weit entfernt von der Kreuzkirche, dem Reutlinger Freibad und den Sportanlagen. Die Innenstadt von Reutlingen ist fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 15 bis 20 Minuten erreichbar, Geschäfte / Supermärkte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in 15 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Fensterfront nach Westen



Wohnungseingang



Zugang zur Westterrasse und F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Flur zum Eingangsbereich



Eingangsbereich 1

Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2



Zugang zur Westterrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

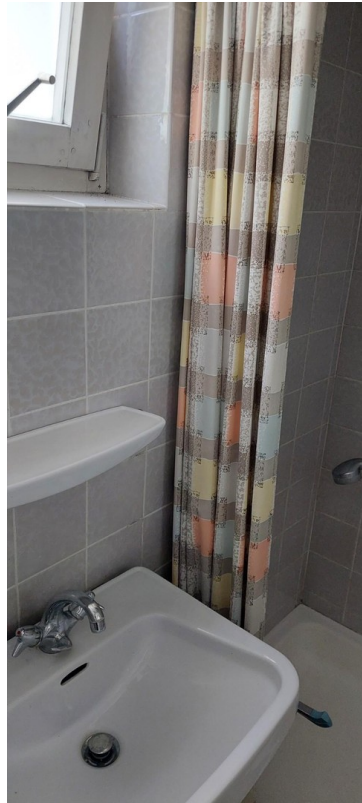


Schlafzimmer 3



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Badezimmer 3

Exposé - Galerie



Badezimmer 4

Exposé - Anhänge

1. Mietspiegelergebnis 2025

– Auswertung –

Objektname: **Einliegerwohnung Berggasse 109** Wohnfläche: **56 m²**
 Baujahr: **1965** Basismiete pro m²: **8,37 €/m²**

Wohnwertmerkmale

Gebäudeart **-1 %**

Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaushälfte [+3%]

Wohnung liegt im Erdgeschoss [-4%]

Wohnwertmerkmale

Sanitärausstattung **±0 %**

Sanitärausstattung [±0%]

- Fußboden gefliest oder fliesenähnlich
- Spritzwasserschutz im Wandbereich (z. B. durch Fliesen, Glas)
- Duschwanne/-kabine (auch separat zur Badewanne)
- Toilette im Badezimmer
- Tageslichtbad (mit Fenster)

Wohnwertmerkmale

Bodenbelag im überwiegenden Wohnbereich **-5 %**

Teppich, in den letzten 15 Jahren nicht erneuert [-5%]

Wohnwertmerkmale

Sonstige Ausstattungsmerkmale im Wohnbereich **±0 %**

Keine zutreffenden Optionen ausgewählt

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen, energetische Maßnahmen **±0 %**

Keine zutreffenden Optionen ausgewählt

Gebiet

Objektname: Einliegerwohnung Berggasse 109	Wohnfläche: 56 m²
Baujahr: 1965	Basismiete pro m ² : 8,37 €/m²

Wohnlage**+13 %**

Die Adresse Berggasse befindet sich in der Mietspiegel-Zone 4

Summe der Zu- und Abschläge**+7 %**

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² 8,96 €/m²

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 501,76 €

Preisspanne in Euro pro m² 7,08 € – 10,84 €/m²

Preisspanne 396,39 € – 607,13 €

⚠ Wichtiger Hinweis

Die Ergebnisse des Online-Mietspiegels sind nicht rechtsverbindlich! Trotz sorgfältiger Überprüfung der Übereinstimmung mit den Ergebnissen des gedruckten Mietspiegels wird keine Gewähr übernommen.