

Reutlingen

# Dachgeschoss-Juwel mit 3 Balkonen & Achalm-Blick - Südstadt Reutlingen

Objektnummer: 26362237



**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26362237	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93,5 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1991	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	126.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



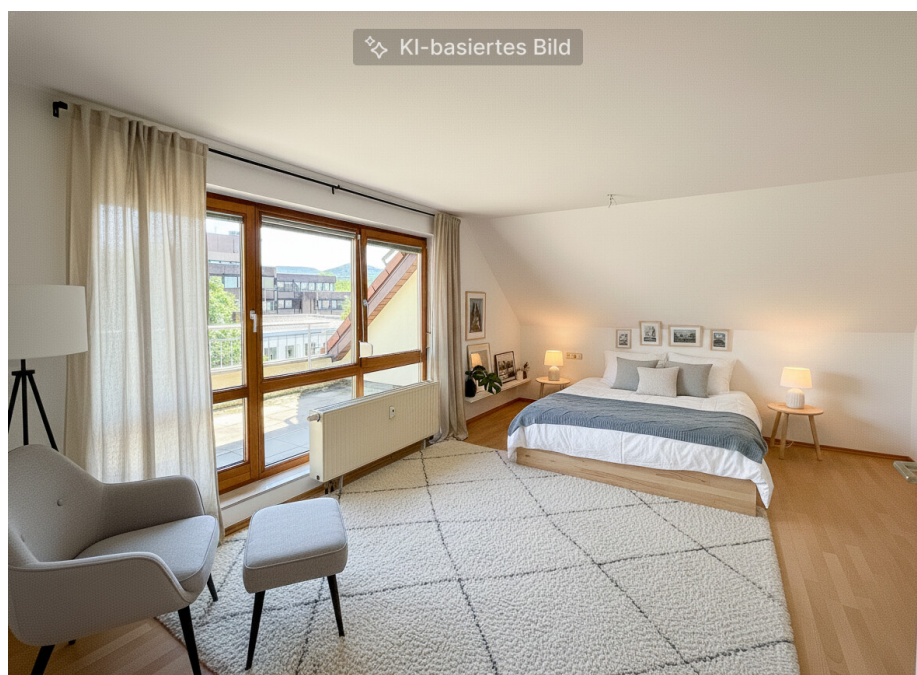
Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Zahlreiche weitere Bilder, Grundrisse,  
die Adresse und Informationen erhalten  
Sie nach der Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## **Ein erster Eindruck**

### **Lage & Grundstück:**

- Zentrumsnahe Umgebung (Südstadt)
- 1 direkter Duplexstellplatz vor dem Haus
- Gemeinschaftliche Gartennutzung
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder

### **Objektbeschreibung:**

- Leerstehend und bezugsfertig
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1991, mit insgesamt 11 Parteien
- Lichtdurchflutete Wohnung mit 3,5 Zimmer
- Wohnfläche ca. 93,50 m<sup>2</sup>
- 3 Balkone -> Dadurch Penthouse Charakter mit Blick auf die Achalm
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum
- Hochwertige Einbauküche von 2022
- Massivbau
- Hausmeisterservice
- Gas Zentralheizung
- Aufzug
- Hausgeld ca. 493 € inkl. 97 € Instandhaltungsrücklage

### **Untergeschoss:**

- Waschküche
- Keller

### **Besonderheiten & Potenzial:**

- Attraktive Immobilie in einer guten Lage
- Ideal für Singles oder Paare (mit 1 Kind)
- Gepflegt und bezugsfertig (leerstehend)

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser charmanten Dachgeschosswohnung in zentrumsnaher Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können

+++

**Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## **Ausstattung und Details**

- Laminatböden
- Fliesen
- 3 Balkone
- Einbauküche
- Separates Gäste-WC
- 2-fach Verglasung
- Aufzug
- Duplex-Parkplatz
- Gemeinschaftliche Gartennutzung / Fahrradplatz
- Waschküche / Keller

**Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## **Alles zum Standort**

**Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in der Südstadt von Reutlingen – einer gewachsenen und beliebten Wohnlage mit ruhigem, verkehrsberuhigtem Charakter. Die Südstadt punktet mit einer guten Infrastruktur und der gleichzeitigen Nähe zur Reutlinger Innenstadt, die schnell und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz ist auch die Region Stuttgart sowie die Schwäbische Alb problemlos erreichbar. Die Kombination aus ruhiger Wohnstraße und zentraler Lage macht diesen Standort besonders attraktiv.**

**Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.02.2036

Endenergieverbrauch beträgt 126,10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:

Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Werner Enzmann**

---

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

**Tel.: +49 7121 - 36 49 794**

**E-Mail: reutlingen@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**