

Reutlingen

# Ruhige 2-Zimmer-Erstbezugwohnung Innenstadt mit Terrasse und kleinem Garten

Objektnummer: 25362210



**KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52,03 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen**

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

**Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25362210                 |
| Wohnfläche   | ca. 52,03 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2024                     |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 379.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung                                                     |

**Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil       | Endenergiebedarf            | 64.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.09.2035       | Energie-Effizienzklasse     | B             |
|                            |                  | Baujahr laut Energieausweis | 2024          |

Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie

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

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen**

## **Ein erster Eindruck**

- Moderne Erdgeschosswohnung, Innenhof, Stadtzentrum (Erstbezug 2025)
- Aufzug
- ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Singles & Paare
- Offener Wohn- & Essbereich mit viel Tageslicht ????
- Terrasse + kleiner Garten für entspannte Stunden im Freien
- Separates Schlafzimmer mit Platz für Doppelbett
- Modernes Bad mit bodengleicher Dusche & Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
- Hochwertige Ausstattung: Bodenbeläge, Armaturen, Türen ?
- Abstellraum + Gemeinschafts-Waschraum + Fahrradabstellplatz im UG
- Autoabstellplatz (Tiefgarage, Doppeldecker)
- Ruhige Lage mit guter Anbindung an Einkauf, Ärzte & ÖPNV

**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren! 07121/3649794**

**Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen**

## **Ausstattung und Details**

- Parkett
- Fliesen
- Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung
- ebenerdige Dusche mit Glasverkleidung
- Aufzug

**Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen**

## **Alles zum Standort**

Reutlingen ist eine lebendige Stadt, die gut an die Metropole Stuttgart und Tübingen, Metzingen angebunden ist. Die Stadt liegt nahe dem Großraum Stuttgart und überzeugt durch stabile Bevölkerungsentwicklung und vielfältige wirtschaftliche Möglichkeiten.

Die mitten in der Stadt gelegene Wohnung in absolut ruhiger Umgebung, da diese an einen lichtdurchfluteten Innenhof grenzt, bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Gebäude selbst befindet sich ein Lebensmittelladen, und in der Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Parks, Theater, Kinos, Cafés und Restaurants. Öffentliche Verkehrsmittel wie die Bushaltestellen „Gartentor“ und „Reutlingen Stadthalle“ sowie der Hauptbahnhof sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Lage bietet den passenden Rahmen für ein komfortables Leben in jeder Lebensphase.

**Objektnummer: 25362210 - 72764 Reutlingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.09.2035

Endenergiebedarf beträgt 64,70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nah-/ Fernwärme KWK + fossiler Brennstoff.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25362210 - 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](mailto:reutlingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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