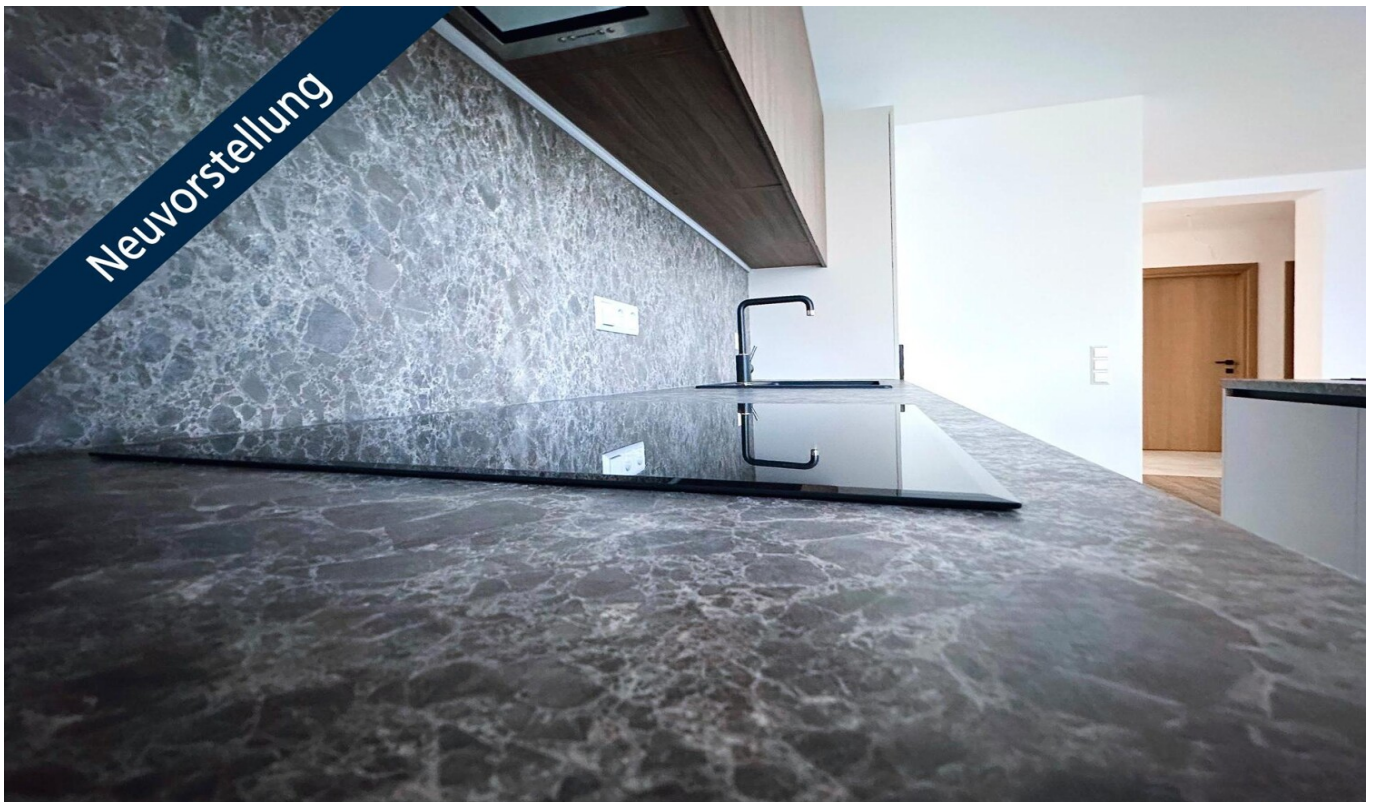


Reutlingen

# Erstbezug im modernen Erdgeschoss: Ihr offener Wohnkomfort

Objektnummer: 26362220



**KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26362220 - 72762 Reutlingen**

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

Objektnummer: 26362220 - 72762 Reutlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26362220	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 84,26 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2022	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Duplex, 17000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 22000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362220 - 72762 Reutlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme	Endenergiebedarf	25.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.11.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2020

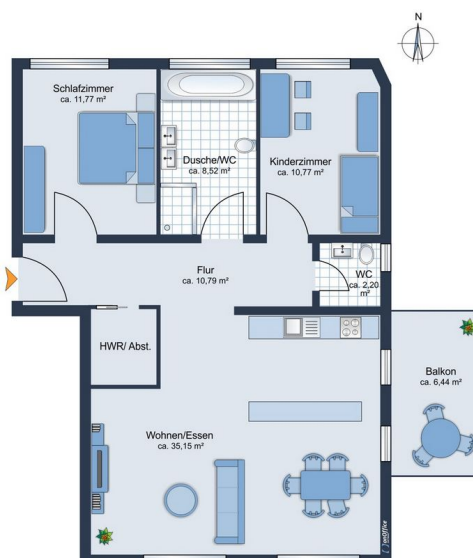
Objektnummer: 26362220 - 72762 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362220 - 72762 Reutlingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26362220 - 72762 Reutlingen**

## Ein erster Eindruck

Das Wichtigste vorab:

- Moderne Erdgeschosswohnung im Erstbezug (Baujahr 2024)
- Ca. 84,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer
- Barrierearmer Zugang
- zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Energieeffiziente Zentralheizung mit Wärmepumpe- Neubauqualität & zeitgemäßer Wohnkomfort

Diese moderne Erdgeschosswohnung im Erstbezug überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Auf ca. 84,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie drei gut geschnittene Zimmer und eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien.

Der offene und funktionale Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung und individuelle Möblierung der Räume. Zwei Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein helles Tageslichtbad fügen sich harmonisch in das stimmige Wohnkonzept ein.

Das im Jahr 2024 fertiggestellte Gebäude befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe und erfüllt aktuelle energetische Anforderungen – für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Wohnklima.

Der barrierearme Zugang im Erdgeschoss bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Dank moderner Bauqualität, guter Wärmedämmung und zeitgemäßer Ausstattung

präsentiert sich diese Wohnung als attraktive Neubauimmobilie mit hoher Wohnqualität.

Gerne stellen wir Ihnen diese Erstbezugswohnung persönlich vor und freuen uns auf Ihre Anfrage zur Besichtigung.

**Objektnummer: 26362220 - 72762 Reutlingen**

## Ausstattung und Details

- Erstbezug nach Baufertigstellung
- Erdgeschosswohnung
- Altersgerecht durch Fahrstuhl aus Tiefgarage bis an die Wohnungstür
- Rollstuhlgerechter Eingang zum Haus
- Balkon mit Nordostausrichtung um die Morgen und Mittagssonne zu genießen
- voll ausgestattete Einbauküche und Inselblock
- offener Wohn- und Essbereich
- großzügiges Gäste-WC mit Tageslicht
- altersgerechtes Badezimmer mit bodentiefer begehbare Dusche, Badewanne, WC
- klar konzipierter Grundriss mit sinniger Aufteilung getrennt durch den Flur
- kein unnötiges Parkplatzsuchen - Tiefgaragenstellplatz für 22.000 €
- ruhige, doch zentrale Lage
- TSG Geschäftsstelle und weitere Sportanlagen fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- abschließbarer Abstellraum im Keller
- Fahrradraum
- Waschküche mit separaten Anschlüssen / Zählern
- aktuell geschätztes Hausgeld liegt bei 354 € wovon 24,99 € in die Erhaltungsrücklagen einfließt

**Objektnummer: 26362220 - 72762 Reutlingen**

## Alles zum Standort

Ringelbach gehört zu einem der beliebtesten Wohnvierteln Reutlingens und überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung. Das Wohngebiet ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und einer gewachsenen Bebauung. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, insbesondere rund um den Ringelbachpark und die angrenzenden Grünflächen, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sind die Innenstadt von Reutlingen sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz unterstreicht die Attraktivität dieser Lage.

**Objektnummer: 26362220 - 72762 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)