

Reutlingen – Ringelbach

Ankommen statt umbauen – Sofa rausgesucht, Geschirr gekauft, eingezogen ...

Objektnummer: 26362222

360°-Rundgang



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,57 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen – Ringelbach

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

Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen – Ringelbach

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|---|-------------|--|
| Objektnummer | 26362222 | Kaufpreis | 469.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 84,57 m ² | Wohnung | Etagenwohnung |
| Etage | 1 | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 3 | Bauweise | Massiv |
| Schlafzimmer | 2 | Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 2024 | | |
| Stellplatz | 2 x Duplex, 17000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 22000 EUR (Verkauf) | | |

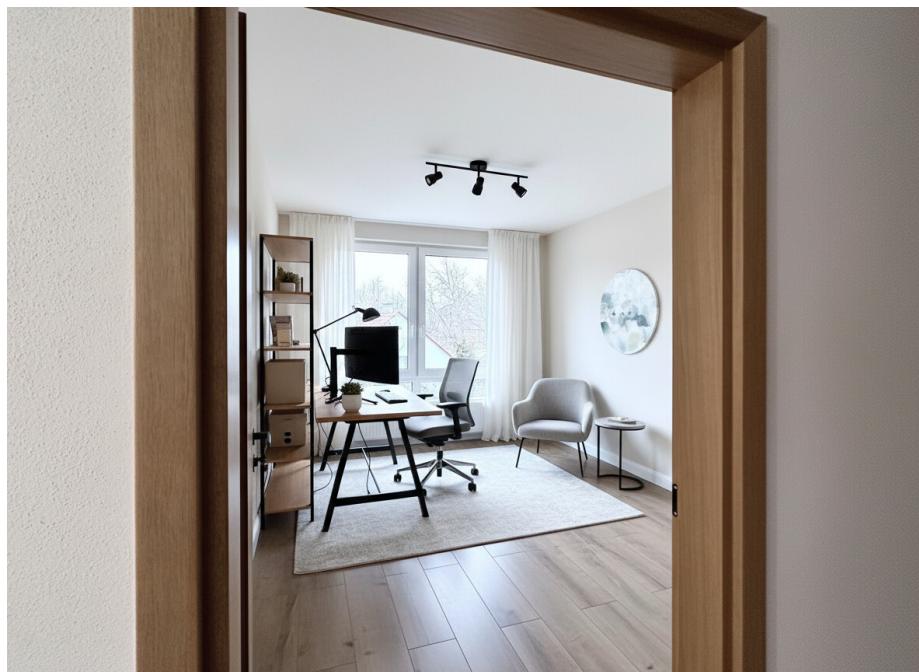
Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen – Ringelbach

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen – Ringelbach

Die Immobilie



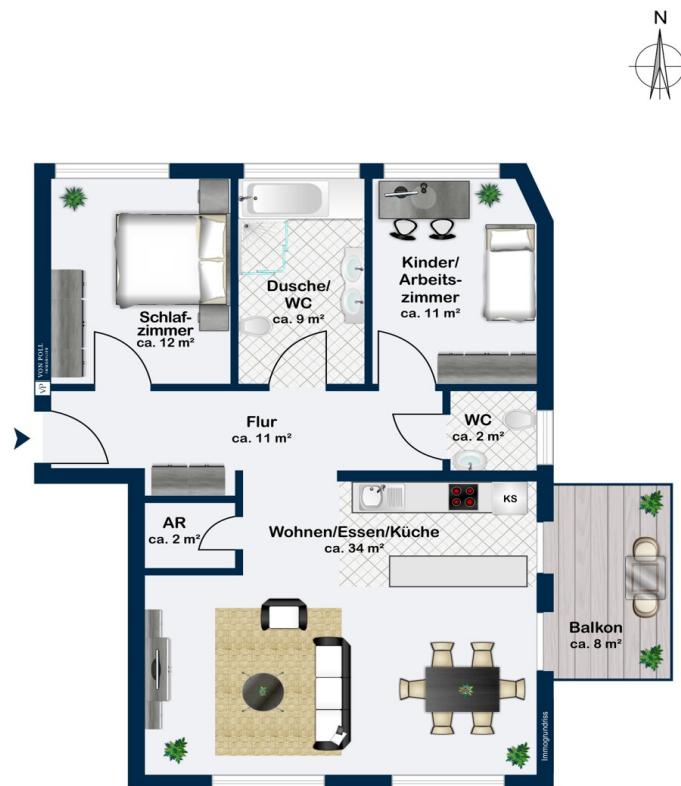
Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen – Ringelbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen – Ringelbach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen – Ringelbach

Ein erster Eindruck

Kein Renovieren, kein Stress – alles fertig für "Zuhause"

Kein Renovieren, kein Stress – direkt loswohnen

Diese modern gestaltete Etagenwohnung überzeugt auf ca. 84,57 m² Wohnfläche mit einem durchdachten Raumkonzept und zeitgemäßem Wohnkomfort. Der Erstbezug ermöglicht ein Wohnen in neuwertigem Ambiente, während die zeitlose Ausstattungsqualität eine solide und ansprechende Basis für individuelle Wohnideen bietet.

Die Wohnung bietet drei großzügig geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Die voll ausgestattete Einbauküche besticht durch einen praktischen Inselblock, der zusätzlichen Arbeitsbereich, Stauraum und komfortables Anrichten ermöglicht und sich nahtlos in den offenen Wohnbereich einfügt. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende, angenehme Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss trennt Wohn- und Privatbereiche geschickt voneinander und sorgt für ein harmonisches Raumgefühl.

Der ostlich ausgerichtete Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Verweilen ein. Das altersgerechte Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet, ergänzt durch ein separates Gäste-WC mit Fenster. Weitere praktische Nebenräume wie Kellerabteil, Fahrradraum und Waschküche stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ein rollstuhlgerechter Hauseingang sowie der Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung sorgen für hohen Komfort. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 22.000 € erworben werden.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Kombination aus Zentral- und Fußbodenheizung mit Wärmepumpe. Die ruhige und zugleich zentrale Lage mit fußläufig erreichbaren Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten rundet dieses attraktive Angebot ab.

Verschaffen Sie sich vor Ort einen Eindruck von dieser Wohnung, die modernes Wohnen in durchdachter Form bietet. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen – Ringelbach

Ausstattung und Details

- Erstbezug nach Baufertigstellung
- Obergeschoss durch Fahrstuhl aus Tiefgarage bis an die Wohnungstür
- Rollstuhlgerechter Eingang zum Haus
- Balkon mit Nordostausrichtung um die Morgen- und Nachmittagssonne zu geniessen
- voll ausgestattete Einbauküche und Inselblock
- Erstbezug nach Baufertigstellung
- Obergeschoss durch Fahrstuhl aus Tiefgarage bis an die Wohnungstür
- Rollstuhlgerechter Eingang zum Haus
- voll ausgestattete Einbauküche und Inselblock
- offener Wohn- und Essbereich
- großzügiges Gäste-WC mit Tageslicht
- altersgerechtes Badezimmer mit bodentiefer begehbarer Dusche und Tageslicht
- klar konzipierter Grundriss mit sinniger Aufteilung getrennt durch den Flur
- kein unnötiges Parkplatzsuchen - Tiefgaragenstellplatz für 22.000 € verkäuflich
- ruhige, doch zentrale Lage
- TSG Geschäftsstelle und weitere Sportanlagen fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Abstellraum innerhalb und ausserhalb der Wohnung (Abschliessbarer Raum im Keller)
- Fahrradraum
- Waschküche

Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen – Ringelbach

Alles zum Standort

Ringelbach gehört zu einen 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen – Ringelbach

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