

Reutlingen

# Wohnung im Altbau stadtnah

Objektnummer: 26362252



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen**

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

**Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26362252               |
| Wohnfläche   | ca. 124 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                      |
| Zimmer       | 4                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1910                   |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz          |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 429.000 EUR                                                                        |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                                                 |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2005                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche                        |

Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart Zentralheizung

Befuerung Gas

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



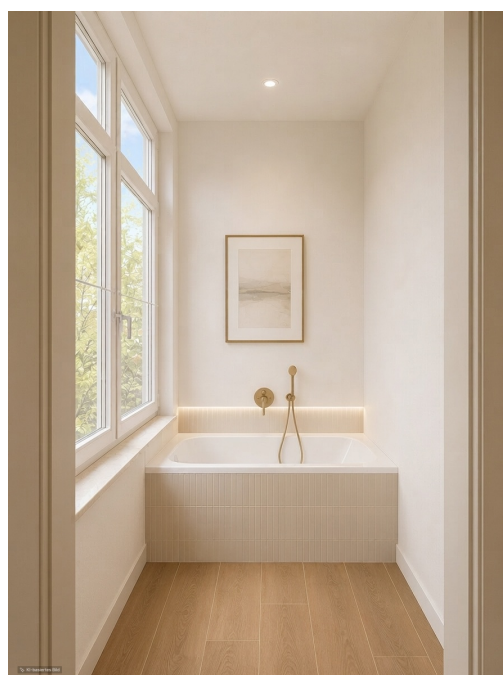
Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen**

## Ein erster Eindruck

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

Diese charaktervolle Etagenwohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Altbau und bietet auf ca. 124 m<sup>2</sup> großzügigen Wohnraum mit besonderem Flair. Trotz der zentralen Lage überzeugt die Wohnung durch ihre ruhige Ausrichtung zum Innenhof sowie eine sehr gute Anbindung an Stuttgart, Tübingen und Metzingen.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche mit Abstellkammer, zwei WCs sowie weitere praktische Abstellflächen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Kellerraum, der sich auch als Hobbyraum nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Ausblick über die Reutlinger Altstadt bis hin zur Achalm. Eine Terrasse und der Garten stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Zudem gehören drei Stellplätze zum Angebot.

Die Kombination aus historischem Altbaucharme, großzügiger Raumaufteilung, zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause.

**Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen**

## **Ausstattung und Details**

- lichtdurchflutete Zimmer
- schöner Altbaustil mit hohen Decken
- 3 Stellplätze
- Terrasse / Garten zur gemeinsamen Nutzung
- Fußläufige Nähe zum Klinikum Reutlingen
- Denkmalschützes Gebäude
- Dach, Fassade, Elektrik und Fenster sind renoviert bzw. erneuert

**Objektnummer: 26362252 - 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. Ca. 120 000 Einwohner leben in der Stadt und den Teilorten.

Das Stadtzentrum erreichen Sie leicht mit dem Fahrrad oder zu Fuß.

Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeitaktivitäten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Reutlinger Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Bäcker, Metzger, sowie ein Wochenmarkt sorgen für den täglichen Lebensmittelbedarf der Einwohner.

Das kulturelle Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen. Von der Philharmonie, Theater,

Kino, Tanzlokal bis zur Freilichtbühne kann jeder sein kulturelles Interesse verfolgen.

Die medizinische Versorgung erfolgt über das Klinikum am Steinenberg, sowie zahlreiche Arztpraxen.

Dank eines sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetzes ist man in Reutlingen auch ohne Automobil.

Die Stadt Reutlingen selbst verfügt somit über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Landeshauptstadt Stuttgart, die Neue Messe und der Flughafen sind in ca. 30 Minuten mit dem PKW über die B27 zu erreichen.

**Objektnummer: 26362252 - 72764 Reutlingen**

## Weitere Informationen

Ein Energieausweis ist keine Pflicht, da die Immobilie unter Denkmalschutz steht.

### 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 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: 26362252 - 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)**