

Reutlingen - Betzingen

# Sonnenwohngefühl im Achalmgebiet – stilvoll wohnen mit Balkon & Wellnesskomfort

Objektnummer: 25362208

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

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

Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25362208	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Bioenergie	Endenergieverbrauch	177.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## Die Immobilie



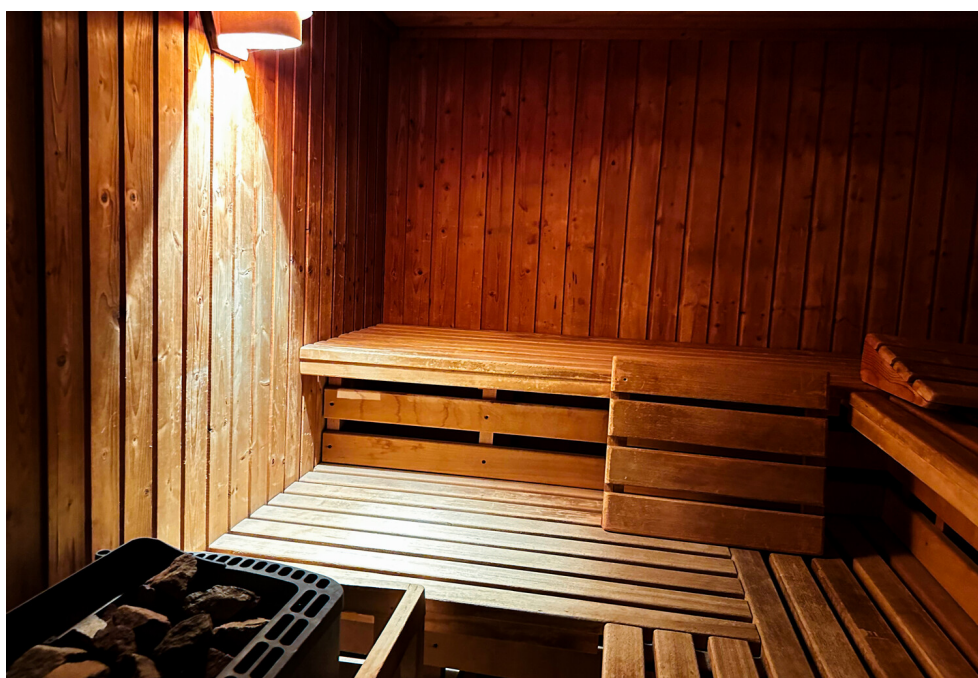
Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## Ein erster Eindruck

**Burgholz-Highlight: Eigentumswohnung mit Balkon und gemeinschaftlichem Pool & Sauna**

Willkommen in dieser gepflegten Drei-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer kleinen Wohneinheit mit nur sechs Parteien.

Das Gebäude wurde 1973 errichtet und 2019 mit einer modernen Biogas-Zentralheizung ausgestattet – ökologisch und kosteneffizient zugleich.

Die Wohnung im zweiten Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Der zentrale Flur erschließt alle Räume. Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit südwestlich ausgerichtetem, überdachtem Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Schrank. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet; das große Fenster sorgt für Licht und Frischluft. Nebenan befindet sich das separate WC mit zusätzlichem Waschbecken.

Ein abschließbarer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Einzelgarage direkt am Haus sowie ein großer Außenstellplatz sind im Kaufpreis enthalten. Besonders hervorzuheben ist der gemeinschaftliche Wellnessbereich mit Sauna und Pool – ein seltener Mehrwert.

Für den Werterhalt sorgt eine aktive Hausverwaltung inklusive Hausmeisterservice. Die Erhaltungsrücklage beträgt für das gesamte Objekt 253.000 €, für diese Wohnung 5.654,17 €. Das monatliche Hausgeld liegt bei 472 €.

Die Wohnung ist derzeit für 920 € kalt bzw. 1.230 € warm vermietet.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls schnell erreichbar.

**Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## **Ausstattung und Details**

- 6 Wohneinheiten im Objekt
- Biogas Heizung (2019)
- Süd-West ausgerichteter Balkon (überdacht)
- Einzelgarage und Stellplatz (im Preis inkludiert) und separatem Hauszugang
- Abstellraum im Keller (abschließbar)
- Tageslichtbad
- Schwimmbad und Wellnessbereich (Sauna) zur Nutzung der Eigentümer und Mieter verfügbar
- Hausmeisterservice
- gemeinschaftlicher Wasch- Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Erhaltungsrücklage Objekt: 253.000 €
- Erhaltungsrücklage Wohnung: 5.654,17 €

**Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## **Alles zum Standort**

**Das Wohngebiet Burgholz liegt im südwestlichen Teil von Reutlingen und besticht durch eine ruhige, naturnahe Umgebung mit Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zu Waldgebieten bieten hohe Lebensqualität und Freizeitmöglichkeiten.**

**Die Infrastruktur ist gut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt von Reutlingen sowie die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sind bequem erreichbar, wodurch Burgholz ruhiges Wohnen mit optimaler Erreichbarkeit kombiniert.**

**Objektnummer: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## **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)**