

Reutlingen

Komfortables Wohnen in Reutlingen – bestens angebunden nach Tübingen

Objektnummer: 26362221



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,05 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26362221 - 72762 Reutlingen

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

Objektnummer: 26362221 - 72762 Reutlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26362221	Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86,05 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2022	Zustand der Immobilie	neuwertig
Stellplatz	2 x Duplex, 17000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 22000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362221 - 72762 Reutlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
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: 26362221 - 72762 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362221 - 72762 Reutlingen

Ein erster Eindruck

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

Kurz & bündig – die wichtigsten Punkte vorab:

- Erstbezug nach Fertigstellung
- Ca. 86 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- Barrierefrei mit Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche & Kochinsel
- Westbalkon mit Nachmittags- und Abendsonne
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Badewanne, WC und zwei Waschbecken
- separates Gäste-WC
- Ruhige, zentrale Lage mit Sportanlagen & Einkauf fußläufig
- Tiefgaragenstellplatz für 22.000 € erwerbbar

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug vereint modernes Wohnen mit hohem Komfort. Auf ca. 86 m² Wohnfläche überzeugt sie durch einen klar strukturierten Grundriss und einen offenen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und Inselblock.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche sowie ein separates Gäste-WC bieten ein angenehmes Raumangebot. Der westlich ausgerichtete Balkon lädt zum Entspannen in der Nachmittags- und Abendsonne ein.

Das fertiggestellte Gebäude ist vollständig barrierefrei gestaltet. Ein Aufzug

verbindet die Tiefgarage direkt mit der Wohnungsebene. Die ruhige und zugleich zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Sportanlagen rundet dieses Angebot ideal ab.

Objektnummer: 26362221 - 72762 Reutlingen

Ausstattung und Details

- Erstbezug nach Baufertigstellung
- Obergeschoss bequem per Fahrstuhl oder Treppe erreichbar
- Altersgerechter Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Rollstuhlgerechter Hauseingang
- Balkon mit Westausrichtung für Mittags- und Abendsonne
- Voll ausgestattete Einbauküche mit Insel
- Offener Wohn- und Essbereich
- Großzügiges Gäste-WC mit Tageslicht
- Modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Badewanne, WC
- Durchdachter Grundriss mit klarer Raumaufteilung
- Türbreiten von 88 cm
- Tiefgaragenstellplatz (kein Parkplatzsuchen) – 22.000 €
- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Einkaufsmöglichkeiten und Sportanlagen (z. B. TSG) fußläufig erreichbar
- Kellerabteil / Abstellraum (abschließbar) vorhanden
- Fahrradabstellraum
- Gemeinschaftliche Waschküche (individuell getrennte Anschlüsse / Zähler)
- aktuell geschätztes Hausgeld liegt bei 358 € wovon 25,53 € in die Erhaltungsrücklagen einfließt

Objektnummer: 26362221 - 72762 Reutlingen

Alles zum Standort

Der Stadtteil Ringelbach zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Reutlingens. Geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer ruhigen Nachbarschaft bietet das Viertel eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Nähe zum Ringelbachpark sowie zu ausgedehnten Spazier- und Freizeitmöglichkeiten am Fuße der Schwäbischen Alb macht die Lage besonders attraktiv. Gleichzeitig sind die Reutlinger Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar. Eine sehr gute Verkehrsanbindung rundet die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe ab.

Objektnummer: 26362221 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com