

Reutlingen

# Ankommen statt umbauen – modernes & barrierearmes Wohnen mit optimaler Anbindung nach Tübingen

Objektnummer: 26362222



**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen**

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

Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26362222	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 84,57 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2022		
Stellplatz	2 x Duplex, 17000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 22000 EUR (Verkauf)		

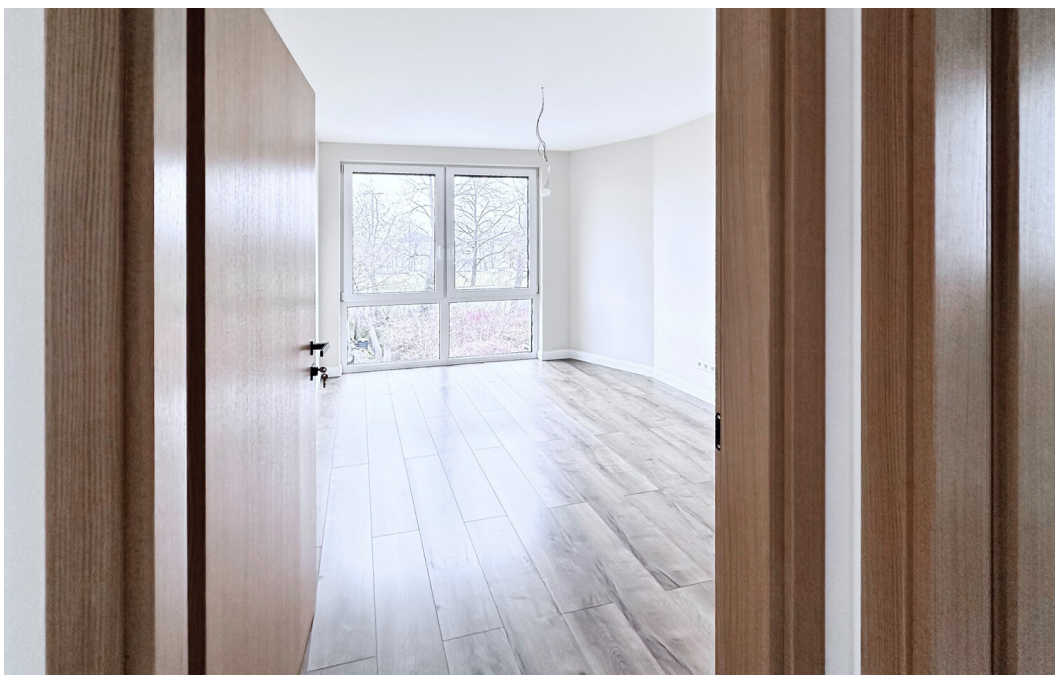
Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Umweltwärme</b>	Endenergiebedarf	<b>25.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.11.2030</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2020</b>

Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen**

## **Ein erster Eindruck**

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

**Diese modern gestaltete Etagenwohnung überzeugt auf ca. 84,57 m<sup>2</sup> 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**

## **Ausstattung und Details**

- **Neuwertige Wohnung in modernem Mehrfamilienhaus**
- **Obergeschoss bequem per Aufzug von der Tiefgarage bis vor die Wohnung erreichbar**
- **Balkon**
- **Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel**
- **Offener Wohn- und Essbereich mit großzügigem Raumgefühl**
- **Großzügiges Gäste-WC mit Tageslicht**
- **Altersgerechtes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne, WC und Tageslicht**
- **Durchdachter Grundriss mit klarer Raumaufteilung über den Flur**
- **Tiefgaragenstellplatz verfügbar – kein Parkplatzsuchen mehr (22.000 €)**
- **Duplexparkplätze (Doppelparker) zusätzlich für jeweils 17.000 € erhältlich**
- **Ruhige und zugleich zentrale Wohnlage**
- **Einkaufsmöglichkeiten sowie Sportanlagen (z. B. TSG) bequem fußläufig erreichbar**
- **Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie zusätzlicher abschließbarer Kellerraum**
- **Gemeinschaftlicher Fahrradraum**
- **Gemeinschaftliche Waschküche**

**Das aktuell geschätzte Hausgeld beträgt ca. 354 €, davon fließen ca. 25,08 € in die Erhaltungsrücklage**

**Objektnummer: 26362222 - 72762 Reutlingen**

## **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.**

**Objektnummer: 26362222 - 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](http://www.von-poll.com)**