

Wannweil

# Lichtdurchflutete DG-Maisonette-Wohnung | 6 Zi. | 129 m<sup>2</sup> | Garage | Balkon | Wannweil

Objektnummer: 26362241



KAUFPREIS: 497.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

**Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil**

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

Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Auf einen Blick

Objektnummer	26362241	Kaufpreis	497.000 EUR
Wohnfläche	ca. 129 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	3	Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1993	Ausstattung	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	69.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.07.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie

Zahlreiche weitere Bilder, Grundrisse,  
die Adresse und Informationen erhalten  
Sie nach der Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil**

## Ein erster Eindruck

### Lage & Grundstück:

- Zentrumsnahe Umgebung von Wannweil
- Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung auf 2 Ebenen
- 1 direkter Stellplatz vor dem Haus
- 1 Garagenplatz
- Gemeinschaftliche Gartennutzung

### Objektbeschreibung:

- Leerstehend ab ca. 01. Januar 2027 (nach Rücksprache mit Eigentümer)
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993, mit insgesamt 12 Parteien
- Lichtdurchflutete Maisonette - Wohnung mit 6 Zimmer
- Wohnfläche ca. 129 m<sup>2</sup> (DG 1 ca. 106 m<sup>2</sup> - DG 2 ca. 23 m<sup>2</sup>)
- 1 großes Balkon
- Separates und neuwertiges Gäste-WC (von 2022)
- Neuwertiges Tageslicht-Bad (von 2021)
- Hochwertige Einbauküche (von 2021)
- Abstellraum
- Massivbau
- Hausmeisterservice
- Gas Zentralheizung (von 2020)
- Kein Aufzug
- Hausgeld ca. 480 € inkl. 90 € Instandhaltungsrücklage
- Gesamt WEG Rücklage: ca. 100.403 € / Wohnung Nr.12 davon ca. 8.165 € anteilig

### Untergeschoss:

- Waschküche
- Keller

### Besonderheiten & Potenzial:

- Attraktive Immobilie in einer guten Lage
- Ideal für Paare oder Familien
- Gepflegt und zeitnah bezugsfertig

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser charmanten Dachgeschosswohnung in zentrumsnaher Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

**+++**

**Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil**

## **Ausstattung und Details**

- Vinylboden im Flur
- Parkett im Wohnbereich
- Fliesen in Nassräumen und Küche
- 1 Balkon
- Neuwertige Einbauküche (von 2021)
- Neuwertiges Tageslichtbad (von 2021)
- Separates und neuwertiges Gäste-WC (von 2022)
- Neue Gasheizung (von 2020)
- 2-fach Verglasung, Holzfenster wurden 2021 neu gestrichen
- Kein Aufzug
- 1 Garage
- 1 Außenstellplatz
- Gemeinschaftliche Gartennutzung
- Waschküche / Keller

**Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil**

## **Alles zum Standort**

**Wannweil mit seinen ca. 5400 Einwohnern ist eine Gemeinde im Landkreis Reutlingen in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart.**

**Die Gemeinde liegt im Echaztal fünf Kilometer nordwestlich von Reutlingen zwischen den Städten Reutlingen und Tübingen. Durch Wannweil führt die Landesstraße 379. Diese verbindet die Gemeinde nach Norden mit der B 27 und der B 297 und nach Süden mit Reutlingen.**

**Kindergärten, Grundschule und eine Volkshochschule sind vor Ort vorhanden. In der Gemeinde findet man Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Heilpraktiker, Apotheker und Pflegedienste. Einkaufsmöglichkeiten stehen ebenfalls zur Verfügung. Zahlreiche Vereine sorgen für ein lebendiges Angebot zur Freizeitgestaltung.**

**Die Landeshauptstadt Stuttgart, die Neue Messe und der Flughafen sind in ca. 30 Minuten mit dem PKW über die B27 zu erreichen.**

**Objektnummer: 26362241 - 72827 Wannweil**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.07.2034  
Endenergieverbrauch beträgt 69,10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

### **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 Handelsregisterauszugs, 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: 26362241 - 72827 Wannweil**

## **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)**