

Reutlingen

## Bright 2-room apartment with balcony – ideal for owner-occupiers or investors in Ohmenhausen

*Property ID: 25362213*



**PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 46 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen**

## At a glance

Property ID	<b>25362213</b>	Purchase Price	<b>179.000 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 46 m<sup>2</sup></b>	Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Floor	<b>1</b>	Modernisation / Refurbishment	<b>2015</b>
Rooms	<b>2</b>	Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Bedrooms	<b>1</b>	Construction method	<b>Solid</b>
Bathrooms	<b>1</b>	Equipment	<b>Built-in kitchen, Balcony</b>
Year of construction	<b>1996</b>		

Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	110.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.10.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

## The property



Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

## The property



Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

## The property



Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

## The property



Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

## The property



Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

## The property



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

# VPI

Reutlingen - Tübingen

Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

## A first impression

+++ Please understand that we can only respond to inquiries with COMPLETE personal information (full address, phone number, and email). +++ This 2-room apartment on the first floor (built in 1995) impresses with its bright layout in a well-maintained 5-unit building in a good location in Reutlingen's Ohmenhausen district. With a living area of approximately 46 m<sup>2</sup>, the apartment offers ample space for singles, commuters, and young couples. It is suitable for both owner-occupancy and as a sound investment. The property comprises three apartment buildings, each with five units. The living and dining area provides access to a sunny balcony of approximately 3 m<sup>2</sup>. The apartment also includes a spacious bedroom. Features include a fitted kitchen and a shower room with toilet. The kitchen, bathroom, and flooring (currently PVC flooring in the living/bedrooms and hallway) can be renovated and customized to your liking. The apartment includes a private cellar storage room and a duplex parking space, which is included in the purchase price. In addition, the entire complex is managed by a caretaker service. The apartment is currently vacant and available for immediate purchase. See for yourself what this condominium has to offer by scheduling a viewing. We look forward to hearing from you!  
+++ Please understand that we can only respond to inquiries that include COMPLETE personal information (full address, phone number, and email address). +++

Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

## Details of amenities

- helles und freundliches Wohnzimmer
  - PVC Böden im Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer
  - Einbauküche
  - Duschbad inkl. WC
  - 1 Duplexstellplatz
  - Kellerraum
  - Waschkeller
  - gepflegtes Objekt
- ca. 265 € Hausgeld pro Monat inkl. Rücklage ca. 43 €.

**Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen**

## All about the location

Reutlingen, eine große Kreisstadt in Baden-Württemberg, verzeichnete zum 31. Dezember 2023 eine Einwohnerzahl von 118.500 Personen.

Der Stadtteil Ohmenhausen, etwa fünf Kilometer westlich des Stadtzentrums gelegen, bewahrt mit seinen rund 4.000 Einwohnern einen ländlichen Charakter und bietet eine ruhige Wohnlage mit dörflichem Charme. Die gut ausgebauten Infrastrukturen umfassen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Dank der Busverbindungen nach Reutlingen und der Nähe zur B28 ist Ohmenhausen verkehrstechnisch gut angebunden. Die unmittelbare Nähe zur Schwäbischen Alb lädt mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Eine starke Dorfgemeinschaft, regelmäßige Feste und historische Fachwerkhäuser prägen das besondere Flair des Stadtteils, der sich ideal für Familien und Naturliebhaber eignet.

Durch eine gute Verkehrsanbindung mit Busverbindungen nach Reutlingen sowie die Nähe zur B28 ist der Stadtteil gut erreichbar. Ohmenhausen liegt zudem in unmittelbarer Nähe zur Schwäbischen Alb und bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, die zu Aktivitäten in der Natur einladen.

Besonders hervorzuheben ist die starke Dorfgemeinschaft, die durch regelmäßige Feste und Veranstaltungen geprägt wird. Historische Fachwerkhäuser verleihen dem Stadtteil zusätzlich ein besonderes Flair. Ohmenhausen ist somit ein idealer Wohnort für Familien und Naturliebhaber, die die Vorzüge einer naturnahen Umgebung schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 110.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 110,90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Wesentlicher Energieträger für Warmwasser ist Gas.

Das Baujahr des Objekts laut Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Property ID: 25362213 - 72770 Reutlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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