

**Reutlingen**

# Komfortables Wohnen in Reutlingen – bestens angebunden nach Tübingen

**Property ID: 26362221**



**PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86,05 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26362221 - 72762 Reutlingen**

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

Property ID: 26362221 - 72762 Reutlingen

## At a glance

Property ID	26362221	Purchase Price	479.000 EUR
Living Space	ca. 86,05 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	2022	Condition of property	Like new
Type of parking	2 x Duplex, 17000 EUR (Sale), 1 x Underground car park, 22000 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26362221 - 72762 Reutlingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Environmental heat	Final Energy Demand	25.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.11.2030	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26362221 - 72762 Reutlingen

## The property



**Property ID: 26362221 - 72762 Reutlingen**

## A first impression

+++ 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 26362221 - 72762 Reutlingen**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 26362221 - 72762 Reutlingen**

## All about the location

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.

**Property ID: 26362221 - 72762 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)