

Reutlingen

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

Property ID: 26362222



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,57 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26362222 - 72762 Reutlingen

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

Property ID: 26362222 - 72762 Reutlingen

At a glance

Property ID	26362222	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 84,57 m ²	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Like new
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2022		
Type of parking	2 x Duplex, 17000 EUR (Sale), 1 x Underground car park, 22000 EUR (Sale)		

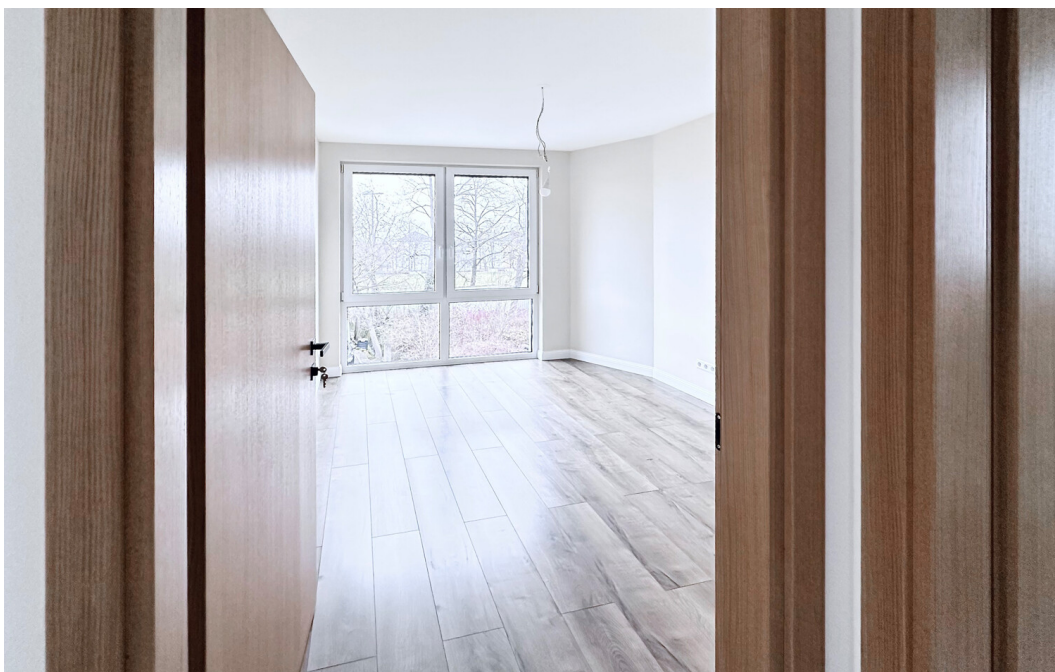
Property ID: 26362222 - 72762 Reutlingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Environmental heat	Final Energy Demand	25.70 kWh/m ² 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: 26362222 - 72762 Reutlingen

The property



Property ID: 26362222 - 72762 Reutlingen

The property



Property ID: 26362222 - 72762 Reutlingen

A first impression

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

Diese modern gestaltete Etagenwohnung überzeugt auf ca. 84,57 m² 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.

Property ID: 26362222 - 72762 Reutlingen

Details of amenities

- **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

Property ID: 26362222 - 72762 Reutlingen

All about the location

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.

Property ID: 26362222 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com