

Reutlingen

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

Número de propiedad: 26362222



PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84,57 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 26362222 - 72762 Reutlingen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26362222 - 72762 Reutlingen

## De un vistazo

Número de propiedad	26362222	Precio de compra	449.000 EUR
Superficie habitable	ca. 84,57 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	2022		
Tipo de aparcamiento	2 x Dúplex, 17000 EUR (Venta), 1 x Aparcamiento subterráneo, 22000 EUR (Venta)		

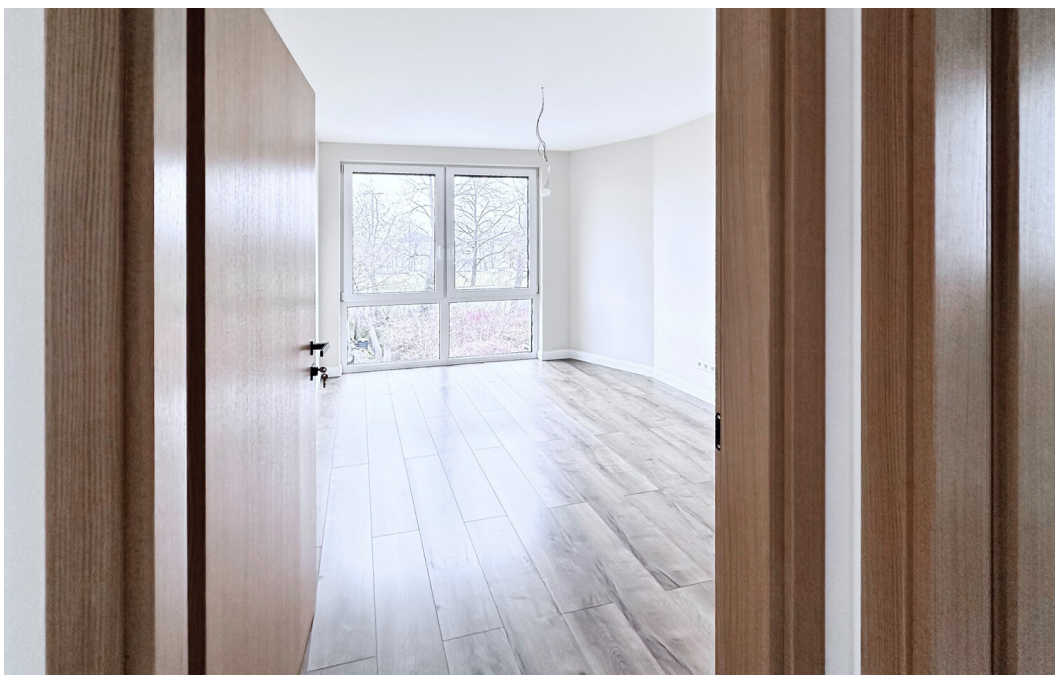
Número de propiedad: 26362222 - 72762 Reutlingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Calor ambiental	Demanda de energía final	25.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	12.11.2030	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2020

Número de propiedad: 26362222 - 72762 Reutlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26362222 - 72762 Reutlingen

## La propiedad



**Número de propiedad: 26362222 - 72762 Reutlingen**

## **Una primera impresión**

**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.**

**Número de propiedad: 26362222 - 72762 Reutlingen**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 26362222 - 72762 Reutlingen**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26362222 - 72762 Reutlingen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Werner Enzmann**

---

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

**Tel.: +49 7121 - 36 49 794**

**E-Mail: reutlingen@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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