

Reutlingen - Betzingen

# Profitez d'un cadre de vie ensoleillé avec balcon et espace bien-être partagé.

CODE DU BIEN: 25362208

Neuvorstellung



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

**PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25362208
Surface habitable	ca. 72 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Technique de construction	massif
Aménagement	<b>WC invités, Piscine, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Bioénergie</b>	Consommation finale d'énergie	<b>177.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>01.06.2033</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1973</b>

CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## La propriété



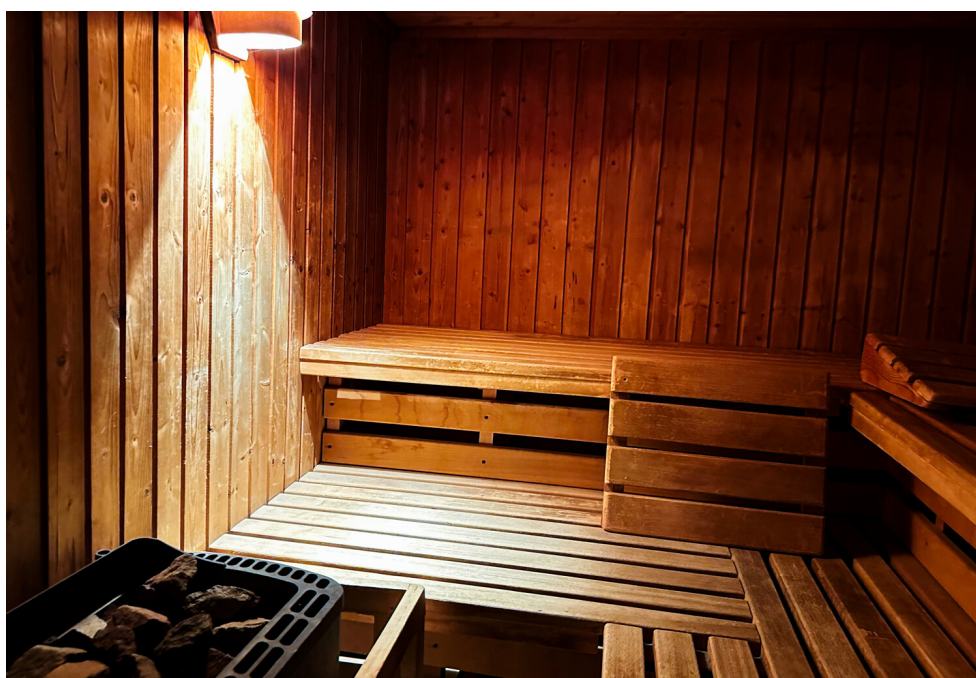
CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## Une première impression

Willkommen in dieser gepflegten Drei-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer kleinen Wohneinheit mit nur sechs Parteien.

Das Gebäude wurde 1973 errichtet und 2019 mit einer modernen Biogas-Zentralheizung ausgestattet – ökologisch und kosteneffizient zugleich.

Die Wohnung im zweiten Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Der zentrale Flur erschließt alle Räume. Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit südwestlich ausgerichtetem, überdachtem Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Schrank. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet; das große Fenster sorgt für Licht und Frischluft. Nebenan befindet sich das separate WC mit zusätzlichem Waschbecken.

Ein abschließbarer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Einzelgarage direkt am Haus sowie ein großer Außenstellplatz sind im Kaufpreis enthalten. Besonders hervorzuheben ist der gemeinschaftliche Wellnessbereich mit Sauna und Pool – ein seltener Mehrwert.

Für den Werterhalt sorgt eine aktive Hausverwaltung inklusive Hausmeisterservice. Die Erhaltungsrücklage beträgt für das gesamte Objekt 253.000 €, für diese Wohnung 5.654,17 €. Das monatliche Hausgeld liegt bei 474 €.

Die Wohnung ist derzeit für 920 € kalt bzw. 1.230 € warm vermietet.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls schnell erreichbar.

**CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## Détails des commodités

- 6 Wohneinheiten im Objekt
- Biogas Heizung (2019)
- Süd-West ausgerichteter Balkon (überdacht)
- Einzelgarage und Stellplatz (im Preis inkludiert) und separatem Hauszugang
- Abstellraum im Keller (abschließbar)
- Tageslichtbad
- Schwimmbad und Wellnessbereich (Sauna) zur Nutzung der Eigentümer und Mieter verfügbar
- Hausmeisterservice
- gemeinschaftlicher Wasch- Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Erhaltungsrücklage Objekt: 253.000 €
- Erhaltungsrücklage Wohnung: 5.654,17 €

**CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## **Tout sur l'emplacement**

**Das Wohngebiet Burgholz liegt im südwestlichen Teil von Reutlingen und besticht durch eine ruhige, naturnahe Umgebung mit Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zu Waldgebieten bieten hohe Lebensqualität und Freizeitmöglichkeiten.**

**Die Infrastruktur ist gut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt von Reutlingen sowie die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sind bequem erreichbar, wodurch Burgholz ruhiges Wohnen mit optimaler Erreichbarkeit kombiniert.**

**CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 1.6.2033.**

**Endenergieverbrauch beträgt 177.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Bioenergie.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.**

**Die Energieeffizienzklasse ist F.**

**CODE DU BIEN: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Werner Enzmann**

---

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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