Reutlingen

Großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und TG in Reutlingen unterm Georgenberg

??????? ????????: 25362205

???? ??????: 429.000 EUR • ?????????: ca. 97,2 m^2 • ???????: 4

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

?? ??? ?????

??????? ????????	25362205
?????????	ca. 97,2 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2003
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	429.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	????????????? ?????	?????? ?????? ?????????	108.40 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	24.10.2034	????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2003

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

?? ???????

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

?? ???????

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

?? ???????

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

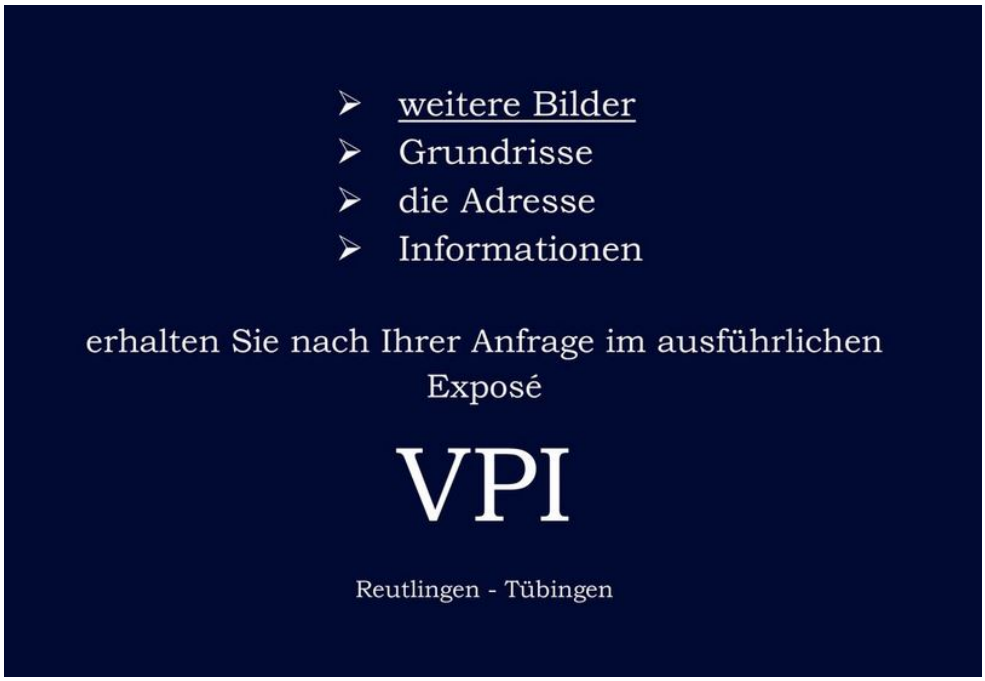
?? ???????

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

?? ???????

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

?? ???????



??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

??? ????? ????????

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können. +++

Diese großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung (Baujahr 2003) überzeugt durch ihre helle und offene Raumgestaltung in einem gepflegten 6-Parteienhaus in ruhiger Lage am Reutlinger Georgenberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 97 m², die ausreichend Platz für Familien, Paare oder Berufstätige im Homeoffice bietet, eignet sich die Wohnung sowohl ideal zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage.

Der offene Wohn- und Essbereich bietet Zugang zum sonnigen Balkon (inkl. elektrischer Markise) mit ca. 11 m² – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Neben dem Schlafzimmer stehen Ihnen zwei weitere Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen.
Die großzügige Raumhöhe von bis zu 3 Metern verleiht der Wohnung einen besonders charmanten und offenen Charakter.
Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum.

Die Ausstattung umfasst u. a. eine Einbauküche, ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC. Küche, Bad und Bodenbeläge (derzeit Teppich in Wohn- und Schlafräumen, Flur, Kinderzimmer und Büro) können nach eigenem Geschmack modernisiert und individuell gestaltet werden.
Damit haben Sie die Möglichkeit, die Wohnung zu Ihrem ganz persönlichen Zuhause zu machen.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis inbegriffen ist. Für zusätzlichen Komfort steht Ihnen außerdem ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt, die jedoch zeitnah ausziehen wird. So bietet sich Ihnen die Gelegenheit, diese attraktive Wohnung kurzfristig zu übernehmen und Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser charmanten Dachgeschosswohnung in bester Lage von Reutlingen-Georgenberg.
Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können. +++

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

????????????? ??? ???????

- helles und freundliches Wohnzimmer
- Teppichböden im Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro
- Einbauküche
- Balkon (inkl. elektrischer Markise)
- Tageslichtbad (inkl. WM-Anschluss)
- separates Gäste-WC
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- Waschkeller
- Fahrradraum im UG
- gepflegtes Objekt

ca. 350 € Hausgeld pro Monat inkl. Rücklage ca. 63 €

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

??? ??? ??? ?????????

Reutlingen mit rund ca. 117.000 Einwohnern ist die größte Stadt im gleichnamigen Landkreis und Teil der Region Neckar-Alb sowie der europäischen Metropolregion Stuttgart.

Am Fuß der Schwäbischen Alb gelegen, ist Reutlingen über die Bundesstraßen B 27 und B 28 hervorragend angebunden. Zudem bestehen schnelle Bahnverbindungen nach Stuttgart, Tübingen und Ulm.

Vor Ort finden sich zahlreiche Kindergärten, Schulen aller Stufen sowie die Hochschule Reutlingen. Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken und das Klinikum am Steinenberg bestens gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, ein vielfältiges Vereins- und Kulturangebot sowie die Nähe zur Natur machen die Stadt besonders attraktiv.

Die Landeshauptstadt Stuttgart, die Neue Messe und der Flughafen sind in rund 30–40 Minuten mit dem PKW oder der Bahn erreichbar.

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 108.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2034
Endenergiebedarf beträgt 108,40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
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.

??????? ????????: 25362205 - 72762 Reutlingen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com