

Reutlingen

## Luminoso appartamento di 2 locali con balcone, ideale per proprietari o investitori a Ohmenhausen

Codice oggetto: 25362213



PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 46 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25362213              |
| Superficie netta    | ca. 46 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1996                  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 179.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo energetico                                    | 110.90 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.10.2032           | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995                             |

Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## La proprietà



Zahlreiche weitere Bilder, Grundrisse,  
die Adresse und Informationen erhalten  
Sie nach der Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## Una prima impressione

+++ Vi preghiamo di comprendere che possiamo rispondere solo a richieste con informazioni personali COMPLETE (indirizzo completo, numero di telefono ed e-mail).

+++ Questo appartamento di due locali al primo piano (costruito nel 1995) colpisce per la sua disposizione luminosa in un edificio ben tenuto di 5 unità in una buona posizione nel quartiere Ohmenhausen di Reutlingen. Con una superficie abitabile di circa 46 m<sup>2</sup>, l'appartamento offre ampio spazio per single, pendolari e giovani coppie. È adatto sia per l'uso privato che come investimento sicuro. L'immobile è composto da tre edifici residenziali, ciascuno con cinque unità. La zona giorno e pranzo offre accesso a un balcone soleggiato di circa 3 m<sup>2</sup>. L'appartamento comprende anche una spaziosa camera da letto. Le caratteristiche includono una cucina attrezzata e un bagno con doccia e WC. La cucina, il bagno e la pavimentazione (attualmente in PVC nel soggiorno/camere da letto e nel corridoio) possono essere ristrutturati e personalizzati a vostro piacimento. L'appartamento comprende una cantina privata e un posto auto duplex, inclusi nel prezzo di acquisto. Inoltre, l'intero complesso è gestito da un servizio di portineria. L'appartamento è attualmente libero e disponibile per l'acquisto immediato. Scoprite di persona cosa ha da offrire questo condominio prenotando una visita. Non vediamo l'ora di sentirvi! +++ Vi preghiamo di comprendere che possiamo rispondere solo a richieste che includano informazioni personali COMPLETE (indirizzo completo, numero di telefono e indirizzo email). +++

Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## Dettagli dei servizi

- helles und freundliches Wohnzimmer
  - PVC Böden im Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer
  - Einbauküche
  - Duschbad inkl. WC
  - 1 Duplexstellplatz
  - Kellerraum
  - Waschkeller
  - gepflegtes Objekt
- ca. 265 € Hausgeld pro Monat inkl. Rücklage ca. 43 €.

Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## Tutto sulla posizione

Reutlingen, eine große Kreisstadt in Baden-Württemberg, verzeichnete zum 31. Dezember 2023 eine Einwohnerzahl von 118.500 Personen.

Der Stadtteil Ohmenhausen, etwa fünf Kilometer westlich des Stadtzentrums gelegen, bewahrt mit seinen rund 4.000 Einwohnern einen ländlichen Charakter und bietet eine ruhige Wohnlage mit dörflichem Charme. Die gut ausgebaute Infrastruktur umfasst Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Dank der Busverbindungen nach Reutlingen und der Nähe zur B28 ist Ohmenhausen verkehrstechnisch gut angebunden. Die unmittelbare Nähe zur Schwäbischen Alb lädt mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Eine starke Dorfgemeinschaft, regelmäßige Feste und historische Fachwerkhäuser prägen das besondere Flair des Stadtteils, der sich ideal für Familien und Naturliebhaber eignet.

Durch eine gute Verkehrsanbindung mit Busverbindungen nach Reutlingen sowie die Nähe zur B28 ist der Stadtteil gut erreichbar. Ohmenhausen liegt zudem in unmittelbarer Nähe zur Schwäbischen Alb und bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, die zu Aktivitäten in der Natur einladen.

Besonders hervorzuheben ist die starke Dorfgemeinschaft, die durch regelmäßige Feste und Veranstaltungen geprägt wird. Historische Fachwerkhäuser verleihen dem Stadtteil zusätzlich ein besonderes Flair. Ohmenhausen ist somit ein idealer Wohnort für Familien und Naturliebhaber, die die Vorzüge einer naturnahen Umgebung schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 110.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 110,90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Wesentlicher Energieträger für Warmwasser ist Gas.

Das Baujahr des Objekts laut Energieausweis ist 1995.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25362213 - 72770 Reutlingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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