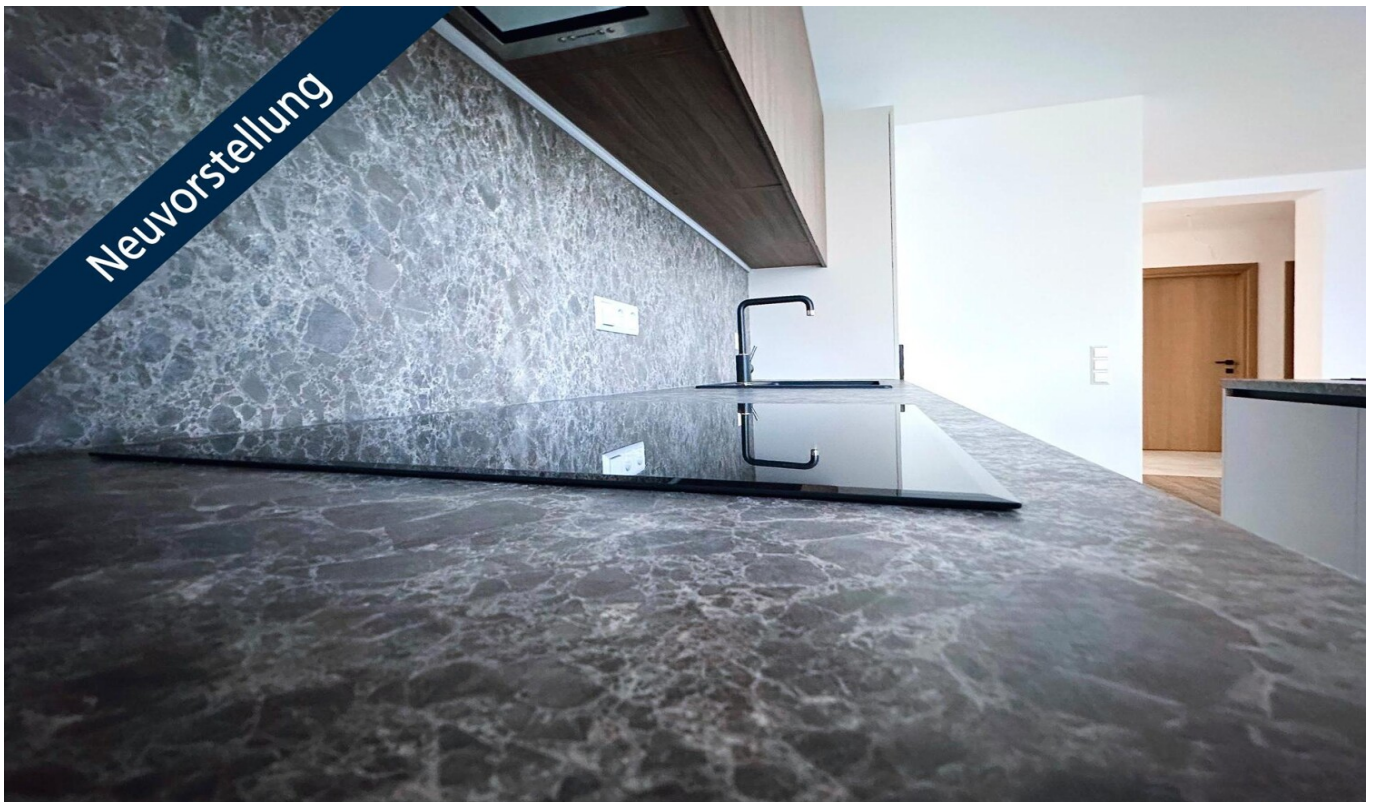


Reutlingen

# Erstbezug im modernen Erdgeschoss: Ihr offener Wohnkomfort

*Codice oggetto: 26362220*



**PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84,26 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26362220 - 72762 Reutlingen**

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

Codice oggetto: 26362220 - 72762 Reutlingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26362220	Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Superficie netta	ca. 84,26 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2022		
Garage/Posto auto	2 x Duplex, 17000 EUR (Vendita), 1 x Parcheggio interrato, 22000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26362220 - 72762 Reutlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Calore ambientale
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2030
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	25.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

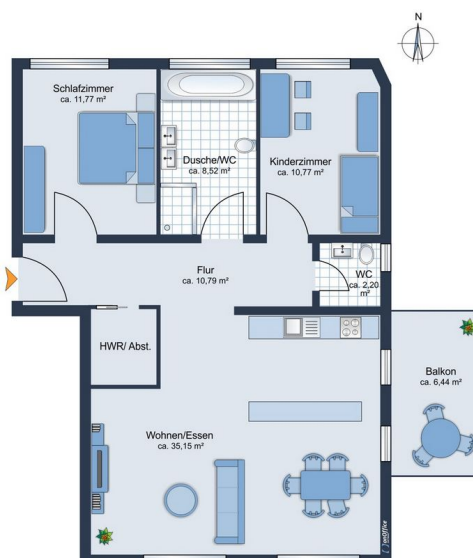
Codice oggetto: 26362220 - 72762 Reutlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362220 - 72762 Reutlingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26362220 - 72762 Reutlingen**

## Una prima impressione

Das Wichtigste vorab:

- Moderne Erdgeschosswohnung im Erstbezug (Baujahr 2024)
- Ca. 84,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer
- Barrierearmer Zugang
- zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Energieeffiziente Zentralheizung mit Wärmepumpe- Neubauqualität & zeitgemäßer Wohnkomfort

Diese moderne Erdgeschosswohnung im Erstbezug überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Auf ca. 84,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie drei gut geschnittene Zimmer und eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien.

Der offene und funktionale Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung und individuelle Möblierung der Räume. Zwei Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein helles Tageslichtbad fügen sich harmonisch in das stimmige Wohnkonzept ein.

Das im Jahr 2024 fertiggestellte Gebäude befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe und erfüllt aktuelle energetische Anforderungen – für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Wohnklima.

Der barrierearme Zugang im Erdgeschoss bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Dank moderner Bauqualität, guter Wärmedämmung und zeitgemäßer Ausstattung

präsentiert sich diese Wohnung als attraktive Neubauimmobilie mit hoher Wohnqualität.

Gerne stellen wir Ihnen diese Erstbezugswohnung persönlich vor und freuen uns auf Ihre Anfrage zur Besichtigung.

**Codice oggetto: 26362220 - 72762 Reutlingen**

## Dettagli dei servizi

- Erstbezug nach Baufertigstellung
- Erdgeschosswohnung
- Altersgerecht durch Fahrstuhl aus Tiefgarage bis an die Wohnungstür
- Rollstuhlgerechter Eingang zum Haus
- Balkon mit Nordostausrichtung um die Morgen und Mittagssonne zu genießen
- voll ausgestattete Einbauküche und Inselblock
- offener Wohn- und Essbereich
- großzügiges Gäste-WC mit Tageslicht
- altersgerechtes Badezimmer mit bodentiefer begehbare Dusche, Badewanne, WC
- klar konzipierter Grundriss mit sinniger Aufteilung getrennt durch den Flur
- kein unnötiges Parkplatzen - Tiefgaragenstellplatz für 22.000 €
- ruhige, doch zentrale Lage
- TSG Geschäftsstelle und weitere Sportanlagen fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- abschließbarer Abstellraum im Keller
- Fahrradraum
- Waschküche mit separaten Anschlüssen / Zählern
- aktuell geschätztes Hausgeld liegt bei 354 € wovon 24,99 € in die Erhaltungsrücklagen einfließt

**Codice oggetto: 26362220 - 72762 Reutlingen**

## Tutto sulla posizione

Ringelbach gehört zu einem 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.

**Codice oggetto: 26362220 - 72762 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

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

---

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