

**Reutlingen**

# Komfortables Wohnen in Reutlingen – bestens angebunden nach Tübingen

*Codice oggetto: 26362221*



**PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86,05 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26362221 - 72762 Reutlingen**

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

Codice oggetto: 26362221 - 72762 Reutlingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26362221	Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Superficie netta	ca. 86,05 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2022	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Duplex, 17000 EUR (Vendita), 1 x Parcheggio interrato, 22000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26362221 - 72762 Reutlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Calore ambientale	Consumo energetico	25.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2030	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 26362221 - 72762 Reutlingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26362221 - 72762 Reutlingen**

## Una prima impressione

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

Kurz & bündig – die wichtigsten Punkte vorab:

- Erstbezug nach Fertigstellung
- Ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer
- Barrierefrei mit Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche & Kochinsel
- Westbalkon mit Nachmittags- und Abendsonne
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Badewanne, WC und zwei Waschbecken
- separates Gäste-WC
- Ruhige, zentrale Lage mit Sportanlagen & Einkauf fußläufig
- Tiefgaragenstellplatz für 22.000 € erwerbbar

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug vereint modernes Wohnen mit hohem Komfort. Auf ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie durch einen klar strukturierten Grundriss und einen offenen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und Inselblock.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche sowie ein separates Gäste-WC bieten ein angenehmes Raumangebot. Der westlich ausgerichtete Balkon lädt zum Entspannen in der Nachmittags- und Abendsonne ein.

Das fertiggestellte Gebäude ist vollständig barrierefrei gestaltet. Ein Aufzug

verbindet die Tiefgarage direkt mit der Wohnungsebene. Die ruhige und zugleich zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Sportanlagen rundet dieses Angebot ideal ab.

**Codice oggetto: 26362221 - 72762 Reutlingen**

## Dettagli dei servizi

- Erstbezug nach Baufertigstellung
- Obergeschoss bequem per Fahrstuhl oder Treppe erreichbar
- Altersgerechter Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Rollstuhlgerechter Hauseingang
- Balkon mit Westausrichtung für Mittags- und Abendsonne
- Voll ausgestattete Einbauküche mit Insel
- Offener Wohn- und Essbereich
- Großzügiges Gäste-WC mit Tageslicht
- Modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Badewanne, WC
- Durchdachter Grundriss mit klarer Raumaufteilung
- Türbreiten von 88 cm
- Tiefgaragenstellplatz (kein Parkplatzsuchen) – 22.000 €
- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Einkaufsmöglichkeiten und Sportanlagen (z. B. TSG) fußläufig erreichbar
- Kellerabteil / Abstellraum (abschließbar) vorhanden
- Fahrradabstellraum
- Gemeinschaftliche Waschküche (individuell getrennte Anschlüsse / Zähler)
- aktuell geschätztes Hausgeld liegt bei 358 € wovon 25,53 € in die Erhaltungsrücklagen einfließt

**Codice oggetto: 26362221 - 72762 Reutlingen**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Ringelbach zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Reutlingens. Geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer ruhigen Nachbarschaft bietet das Viertel eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Nähe zum Ringelbachpark sowie zu ausgedehnten Spazier- und Freizeitmöglichkeiten am Fuße der Schwäbischen Alb macht die Lage besonders attraktiv. Gleichzeitig sind die Reutlinger Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar. Eine sehr gute Verkehrsanbindung rundet die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe ab.

**Codice oggetto: 26362221 - 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)