

Reutlingen

# Ankommen statt umbauen – modernes & barrierearmes Wohnen mit optimaler Anbindung nach Tübingen

Codice oggetto: 26362222



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84,57 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26362222 - 72762 Reutlingen**

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

Codice oggetto: 26362222 - 72762 Reutlingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26362222
Superficie netta	ca. 84,57 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	2 x Duplex, 17000 EUR (Vendita), 1 x Parcheggio interrato, 22000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

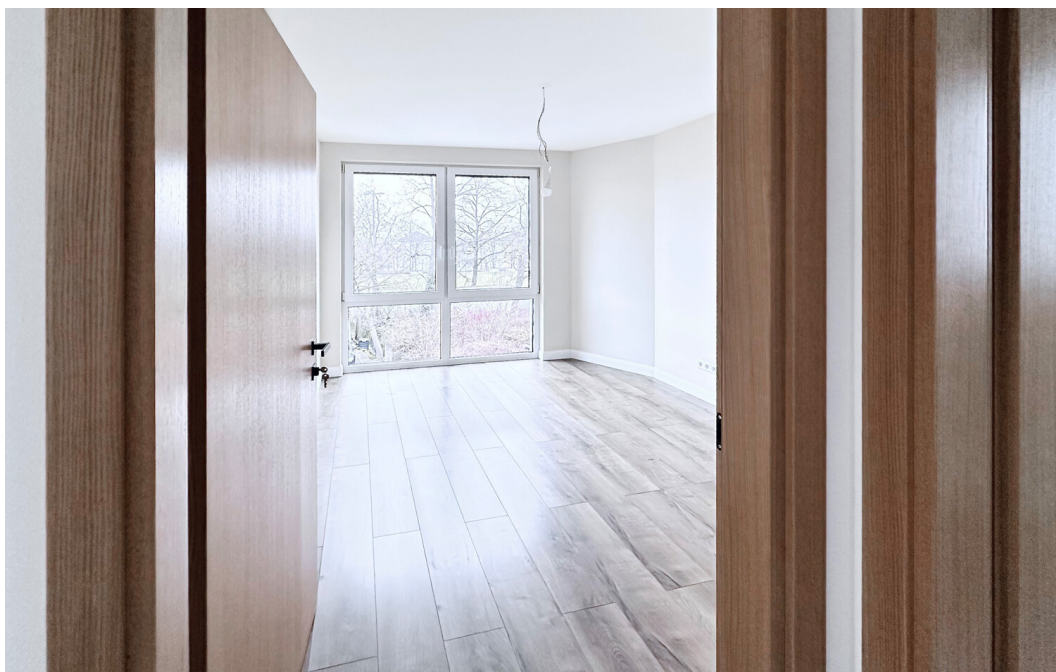
Codice oggetto: 26362222 - 72762 Reutlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Calore ambientale	Consumo energetico	25.70 kWh/m²a
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: 26362222 - 72762 Reutlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362222 - 72762 Reutlingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26362222 - 72762 Reutlingen**

## **Una prima impressione**

**Kein Renovieren, kein Stress – alles fertig für "Zuhause"**

**Diese modern gestaltete Etagenwohnung überzeugt auf ca. 84,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem durchdachten Raumkonzept und zeitgemäßem Wohnkomfort. Der Erstbezug ermöglicht ein Wohnen in neuwertigem Ambiente, während die zeitlose Ausstattungsqualität eine solide und ansprechende Basis für individuelle Wohnideen bietet.**

**Die Wohnung bietet drei großzügig geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Die voll ausgestattete Einbauküche besticht durch einen praktischen Inselblock, der zusätzlichen Arbeitsbereich, Stauraum und komfortables Anrichten ermöglicht und sich nahtlos in den offenen Wohnbereich einfügt.**

**Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende, angenehme Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss trennt Wohn- und Privatbereiche geschickt voneinander und sorgt für ein harmonisches Raumgefühl.**

**Der ostlich ausgerichtete Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Verweilen ein. Das altersgerechte Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet, ergänzt durch ein separates Gäste-WC mit Fenster. Weitere praktische Nebenräume wie Kellerabteil, Fahrradraum und Waschküche stehen ebenfalls zur Verfügung.**

**Ein rollstuhlgerechter Hauseingang sowie der Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung sorgen für hohen Komfort. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 22.000 € erworben werden.**

**Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Kombination aus Zentral- und Fußbodenheizung mit Wärmepumpe. Die ruhige und zugleich zentrale Lage mit fußläufig erreichbaren Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten rundet dieses attraktive Angebot ab. Verschaffen Sie sich vor Ort einen Eindruck von dieser Wohnung, die modernes Wohnen in durchdachter Form bietet. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Codice oggetto: 26362222 - 72762 Reutlingen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Neuwertige Wohnung in modernem Mehrfamilienhaus**
- **Obergeschoss bequem per Aufzug von der Tiefgarage bis vor die Wohnung erreichbar**
- **Balkon**
- **Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel**
- **Offener Wohn- und Essbereich mit großzügigem Raumgefühl**
- **Großzügiges Gäste-WC mit Tageslicht**
- **Altersgerechtes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne, WC und Tageslicht**
- **Durchdachter Grundriss mit klarer Raumaufteilung über den Flur**
- **Tiefgaragenstellplatz verfügbar – kein Parkplatzsuchen mehr (22.000 €)**
- **Duplexparkplätze (Doppelparker) zusätzlich für jeweils 17.000 € erhältlich**
- **Ruhige und zugleich zentrale Wohnlage**
- **Einkaufsmöglichkeiten sowie Sportanlagen (z. B. TSG) bequem fußläufig erreichbar**
- **Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie zusätzlicher abschließbarer Kellerraum**
- **Gemeinschaftlicher Fahrradraum**
- **Gemeinschaftliche Waschküche**

**Das aktuell geschätzte Hausgeld beträgt ca. 354 €, davon fließen ca. 25,08 € in die Erhaltungsrücklage**

**Codice oggetto: 26362222 - 72762 Reutlingen**

## **Tutto sulla posizione**

**Ringelbach gehört zu einen 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: 26362222 - 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)**