

Wannweil

# Lichtdurchflutete DG-Maisonette-Wohnung | 6 Zi. | 129 m<sup>2</sup> | Garage | Balkon | Wannweil

Codice oggetto: 26362241



PREZZO D'ACQUISTO: 497.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m<sup>2</sup> • VANI: 6

**Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil**

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

Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26362241
Superficie netta	ca. 129 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	497.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo finale di energia	<b>69.10 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.07.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1993</b>

Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà



Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà



Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà



Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà



Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà



Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà



Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà



Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà



Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà



Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà



❖ KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà



Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil

## La proprietà

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

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil**

## Una prima impressione

### Lage & Grundstück:

- Zentrumsnahe Umgebung von Wannweil
- Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung auf 2 Ebenen
- 1 direkter Stellplatz vor dem Haus
- 1 Garagenplatz
- Gemeinschaftliche Gartennutzung

### Objektbeschreibung:

- Leerstehend ab ca. 01. Januar 2027 (nach Rücksprache mit Eigentümer)
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993, mit insgesamt 12 Parteien
- Lichtdurchflutete Maisonette - Wohnung mit 6 Zimmer
- Wohnfläche ca. 129 m<sup>2</sup> (DG 1 ca. 106 m<sup>2</sup> - DG 2 ca. 23 m<sup>2</sup>)
- 1 großes Balkon
- Separates und neuwertiges Gäste-WC (von 2022)
- Neuwertiges Tageslicht-Bad (von 2021)
- Hochwertige Einbauküche (von 2021)
- Abstellraum
- Massivbau
- Hausmeisterservice
- Gas Zentralheizung (von 2020)
- Kein Aufzug
- Hausgeld ca. 480 € inkl. 90 € Instandhaltungsrücklage
- Gesamt WEG Rücklage: ca. 100.403 € / Wohnung Nr.12 davon ca. 8.165 € anteilig

### Untergeschoss:

- Waschküche
- Keller

### Besonderheiten & Potenzial:

- Attraktive Immobilie in einer guten Lage
- Ideal für Paare oder Familien
- Gepflegt und zeitnah bezugsfertig

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser charmanten Dachgeschosswohnung in zentrumsnaher Lage. 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**

**+++**

**Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil**

## **Dettagli dei servizi**

- Vinylboden im Flur
- Parkett im Wohnbereich
- Fliesen in Nassräumen und Küche
- 1 Balkon
- Neuwertige Einbauküche (von 2021)
- Neuwertiges Tageslichtbad (von 2021)
- Separates und neuwertiges Gäste-WC (von 2022)
- Neue Gasheizung (von 2020)
- 2-fach Verglasung, Holzfenster wurden 2021 neu gestrichen
- Kein Aufzug
- 1 Garage
- 1 Außenstellplatz
- Gemeinschaftliche Gartennutzung
- Waschküche / Keller

**Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil**

## **Tutto sulla posizione**

**Wannweil mit seinen ca. 5400 Einwohnern ist eine Gemeinde im Landkreis Reutlingen in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart.**

**Die Gemeinde liegt im Echaztal fünf Kilometer nordwestlich von Reutlingen zwischen den Städten Reutlingen und Tübingen. Durch Wannweil führt die Landesstraße 379. Diese verbindet die Gemeinde nach Norden mit der B 27 und der B 297 und nach Süden mit Reutlingen.**

**Kindergärten, Grundschule und eine Volkshochschule sind vor Ort vorhanden. In der Gemeinde findet man Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Heilpraktiker, Apotheker und Pflegedienste. Einkaufsmöglichkeiten stehen ebenfalls zur Verfügung. Zahlreiche Vereine sorgen für ein lebendiges Angebot zur Freizeitgestaltung.**

**Die Landeshauptstadt Stuttgart, die Neue Messe und der Flughafen sind in ca. 30 Minuten mit dem PKW über die B27 zu erreichen.**

**Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.07.2034  
Endenergieverbrauch beträgt 69,10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

### **HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:**

Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

**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.

**Codice oggetto: 26362241 - 72827 Wannweil**

## **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)**