

Reutlingen - Betzingen

# Sonnenwohngefühl im Achalmgebiet – stilvoll wohnen mit Balkon & Wellnesskomfort

*Número da propriedade: 25362208*

Neuvorstellung



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

**PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 72 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25362208	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 72 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1973		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Bioenergia	Consumo final de energia	177.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.06.2033	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## O imóvel



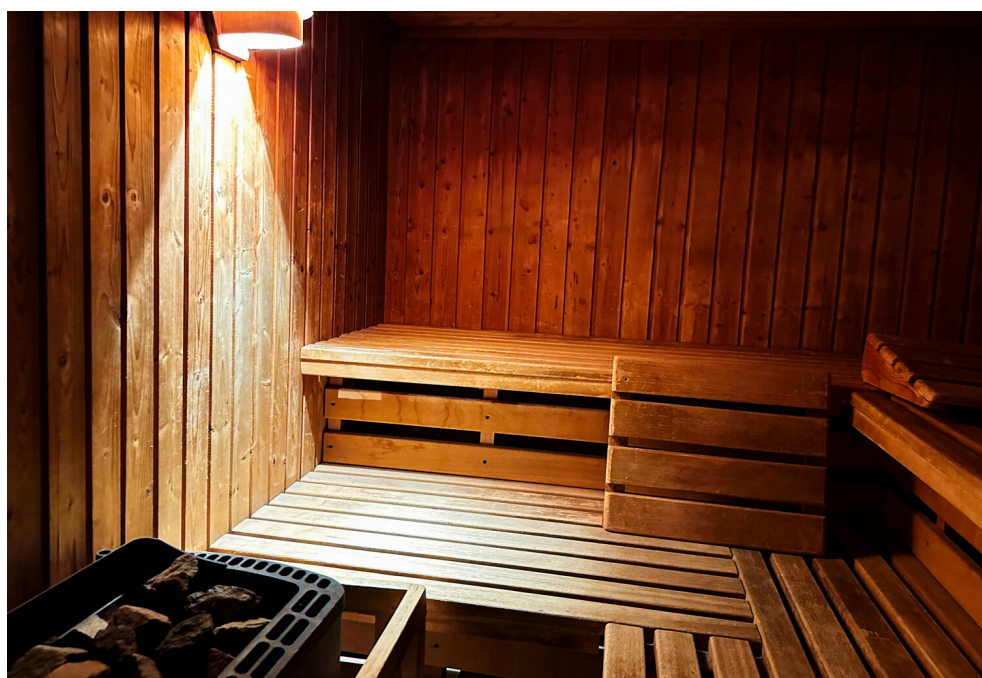
Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## Uma primeira impressão

**Burgholz-Highlight: Eigentumswohnung mit Balkon und gemeinschaftlichem Pool & Sauna**

**Willkommen in dieser gepflegten Drei-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer kleinen Wohneinheit mit nur sechs Parteien.**

**Das Gebäude wurde 1973 errichtet und 2019 mit einer modernen Biogas-Zentralheizung ausgestattet – ökologisch und kosteneffizient zugleich.**

**Die Wohnung im zweiten Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Der zentrale Flur erschließt alle Räume. Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit südwestlich ausgerichtetem, überdachtem Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.**

**Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Schrank. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet; das große Fenster sorgt für Licht und Frischluft. Nebenan befindet sich das separate WC mit zusätzlichem Waschbecken.**

**Ein abschließbarer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Einzelgarage direkt am Haus sowie ein großer Außenstellplatz sind im Kaufpreis enthalten. Besonders hervorzuheben ist der gemeinschaftliche Wellnessbereich mit Sauna und Pool – ein seltener Mehrwert.**

**Für den Werterhalt sorgt eine aktive Hausverwaltung inklusive Hausmeisterservice. Die Erhaltungsrücklage beträgt für das gesamte Objekt 253.000 €, für diese Wohnung 5.654,17 €. Das monatliche Hausgeld liegt bei 472 €.**

**Die Wohnung ist derzeit für 920 € kalt bzw. 1.230 € warm vermietet.**

**Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls schnell erreichbar.**

**Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## **Detalhes do equipamento**

- 6 Wohneinheiten im Objekt
- Biogas Heizung (2019)
- Süd-West ausgerichteter Balkon (überdacht)
- Einzelgarage und Stellplatz (im Preis inkludiert) und separatem Hauszugang
- Abstellraum im Keller (abschließbar)
- Tageslichtbad
- Schwimmbad und Wellnessbereich (Sauna) zur Nutzung der Eigentümer und Mieter verfügbar
- Hausmeisterservice
- gemeinschaftlicher Wasch- Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Erhaltungsrücklage Objekt: 253.000 €
- Erhaltungsrücklage Wohnung: 5.654,17 €

**Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## **Tudo sobre a localização**

**Das Wohngebiet Burgholz liegt im südwestlichen Teil von Reutlingen und besticht durch eine ruhige, naturnahe Umgebung mit Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zu Waldgebieten bieten hohe Lebensqualität und Freizeitmöglichkeiten.**

**Die Infrastruktur ist gut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt von Reutlingen sowie die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sind bequem erreichbar, wodurch Burgholz ruhiges Wohnen mit optimaler Erreichbarkeit kombiniert.**

**Número da propriedade: 25362208 - 72766 Reutlingen - Betzingen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Werner Enzmann**

---

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

**Tel.: +49 7121 - 36 49 794**

**E-Mail: reutlingen@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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