Reutlingen

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Wohnlage am Fuße des Georgenberges

Objektnummer: 26362256



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85.05 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26362256 - 72764 Reutlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26362256 - 72764 Reutlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26362256
Wohnfläche	ca. 85.05 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362256 - 72764 Reutlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	92 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26362256 - 72764 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362256 - 72764 Reutlingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m² überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ihre Lage in einer ruhigen, ansprechenden Wohnanlage in einer sehr beliebten Wohngegend.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ideale Voraussetzungen für ein gemütliches Zuhause. Zwei weitere Zimmer eröffnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eignen sich je nach individuellem Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Diele, einen Flur sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein besonderes Plus sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum bieten und dazu einladen, entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch einen eigenen Kellerraum im Untergeschoss sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Die gepflegte Wohnanlage und das ruhige Wohnumfeld schaffen beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohngefühl. Ob als neues Zuhause für Paare und kleine Familien oder als langfristige Investition – diese Immobilie bietet vielfältige Perspektiven.

Die Wohnung ist sofort verfügbar und ermöglicht einen kurzfristigen Einzug oder eine zeitnahe weitere Nutzung.

Objektnummer: 26362256 - 72764 Reutlingen

Ausstattung und Details

- Parkett-/Fliesen- PV-Böden
- Fenster Holz zweifach verglast
- offener Grundriss
- Gas-Zentralheizung
- Zentrumnähe und schnelle Nahversorgung
- Teilweise sanierungsbedürftig

Objektnummer: 26362256 - 72764 Reutlingen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Reutlinger Best Lage in der Nähe vom Georgenberg. Reutlingen mit seinen ca. 120.000 Einwohnern gehört zur Neckar-Alb Region. Das Stadtzentrum können Sie leicht mit dem Fahrrad, zu Fuß oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichen.

Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen, Einkaufcentren, die Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken und der öffentliche Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Das kulturelle und sportliche Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen. Die Philharmonie, das Theater, Kino, Freilichtbühne, großes Freibad, Tennisplätze, sowie der Sport- und Freizeitpark Markwasen und vieles mehr, bieten genügend Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung.

Die medizinische Versorgung erfolgt über das Klinikum am Steinenberg, sowie zahlreiche Arztpraxen.

Dank eines sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetzes ist man in Reutlingen auch ohne Auto mobil.

Die Stadt Reutlingen selbst verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Landeshauptstadt Stuttgart, die Neue Messe und der Flughafen sind in ca. 30 Minuten mit dem PKW über die B27 zu erreichen.

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

Objektnummer: 26362256 - 72764 Reutlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 07.07.2035.
Endenergiebedarf beträgt 92 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 26362256 - 72764 Reutlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen
Tel.: +49 7071 - 70 75 506
E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com