

Wannweil

# Lichtdurchflutete DG-Maisonette-Wohnung | 5,5 Zi. | 129 m<sup>2</sup> | Garage | Balkon| Wannweil

Αριθμός ακινήτου: 26362241



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 497.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 129 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5

Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ??? ??????

|                     |                        |                     |                        |
|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| ???????? ?????????  | 26362241               | ????? ???????       | 497.000 EUR            |
| ????????????        | ca. 129 m <sup>2</sup> | ????????????        | ??????????             |
| ???????             | 3                      | ??????????          | Käuferprovision        |
| ????????            | 5.5                    |                     | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????? ???      | 4                      |                     | MwSt.) des             |
| ??????????          |                        |                     | beurkundeten           |
| ??????????          | 1                      |                     | Kaufpreises            |
| ????? ????????????? | 1993                   | ????? ????????????? | 2021                   |
| ????? ????????????? | 1 x ??????????? ?????  | ????????            | WC ????????????,       |
|                     | ?????????????, 1 x     |                     | ?????, ??????????????? |
|                     | ????????               |                     | ????????, ?????????    |

Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?????????? ??????????

|                                                    |                         |                                                                                |               |
|----------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ??????????    | ?????????????????<br>???????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                 | ???????? ??????? ?????? | ???????? ??????????????<br>?????????????                                       | 69.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 14.07.2034              | ????????????<br>????????????????<br>???????????                                | B             |
| ????? ?????????????                                | ??????                  | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1993          |

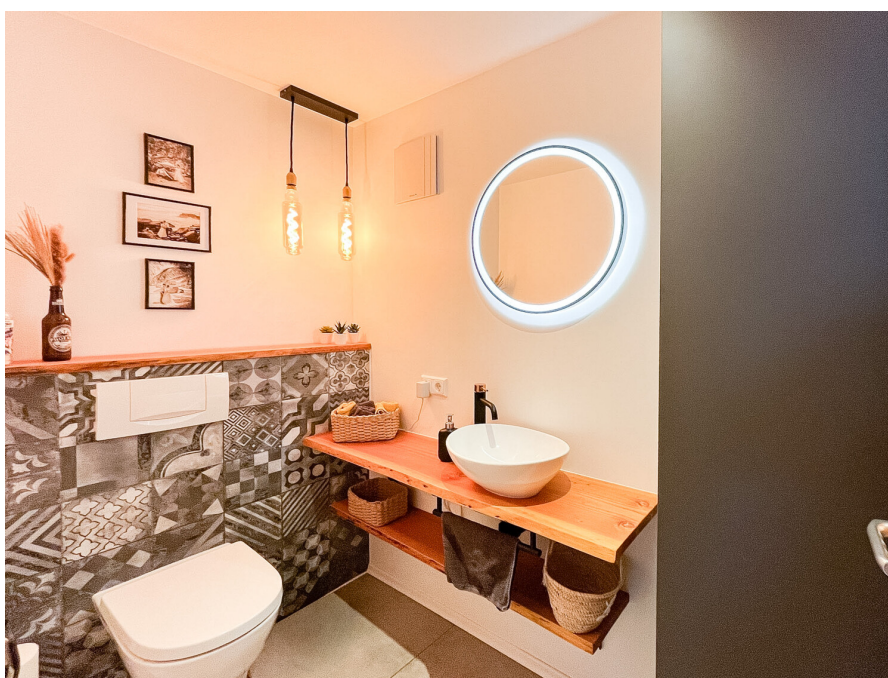
Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil

?? ???????

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

VPI

Reutlingen - Tübingen

**Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil**

**??? ????? ????????**

**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 5,5 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  
+++**

**Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil**

**????????????? ??? ????????**

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil**

**??? ??? ??? ?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil**

**????? ????????????**

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26362241 - 72827 Wannweil**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**Werner Enzmann**

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

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

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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