

Reutlingen

# Dachgeschoss-Juwel mit 3 Balkonen & Achalm-Blick - Südstadt Reutlingen

*Codice oggetto: 26362237*



**PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93,5 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen**

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

**Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 26362237    |
| Superficie netta    | ca. 93,5 m² |
| Vani                | 3.5         |
| Camere da letto     | 2           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1991        |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 329.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone     |

**Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>24.02.2036</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>126.10 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1991</b>                                |



Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## La proprietà





Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen

## La proprietà





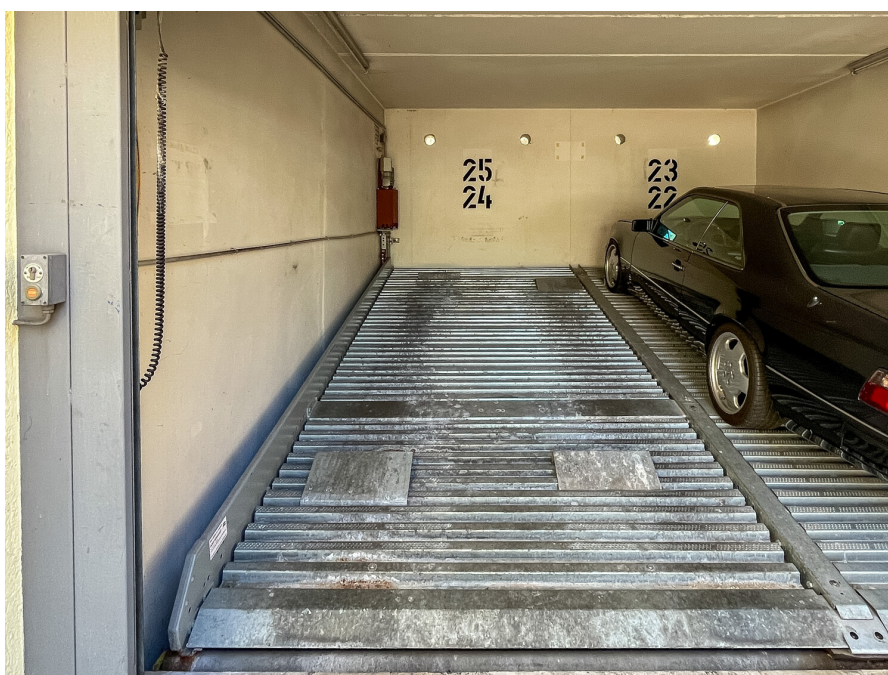
Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen

## La proprietà



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

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## Una prima impressione

### Lage & Grundstück:

- Zentrumsnahe Umgebung (Südstadt)
- 1 direkter Duplexstellplatz vor dem Haus
- Gemeinschaftliche Gartennutzung
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder

### Objektbeschreibung:

- Leerstehend und bezugsfertig
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1991, mit insgesamt 11 Parteien
- Lichtdurchflutete Wohnung mit 3,5 Zimmer
- Wohnfläche ca. 93,50 m<sup>2</sup>
- 3 Balkone -> Dadurch Penthouse Charakter mit Blick auf die Achalm
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum
- Hochwertige Einbauküche von 2022
- Massivbau
- Hausmeisterservice
- Gas Zentralheizung
- Kein Aufzug
- Hausgeld ca. 493 € inkl. 97 € Instandhaltungsrücklage
- Gesamt WEG Rücklage: ca. 80.686 EUR / Wohnung Nr. 11 davon: ca. 12.479 EUR anteilig

### Untergeschoss:

- Waschküche
- Keller

### Besonderheiten & Potenzial:

- Attraktive Immobilie in einer guten Lage
- Ideal für Singles oder Paare (mit 1 Kind)
- Gepflegt und bezugsfertig (leerstehend)

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: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## Dettagli dei servizi

- Laminatböden
- Fliesen
- 3 Balkone
- Einbauküche
- Separates Gäste-WC
- 2-fach Verglasung
- Kein Aufzug
- Duplex-Parkplatz
- Gemeinschaftliche Gartennutzung / Fahrradplatz
- Waschküche / Keller

**Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## Tutto sulla posizione

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in der Südstadt von Reutlingen – einer gewachsenen und beliebten Wohnlage mit ruhigem, verkehrsberuhigtem Charakter. Die Südstadt punktet mit einer guten Infrastruktur und der gleichzeitigen Nähe zur Reutlinger Innenstadt, die schnell und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz ist auch die Region Stuttgart sowie die Schwäbische Alb problemlos erreichbar. Die Kombination aus ruhiger Wohnstraße und zentraler Lage macht diesen Standort besonders attraktiv.



**Codice oggetto: 26362237 - 72764 Reutlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.02.2036

Endenergieverbrauch beträgt 126,10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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.

**Codice oggetto: 26362237 - 72764 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](mailto:reutlingen@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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