

# Familienfreundliche Neubau- Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartenanteil

72770 Reutlingen, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 19062-SL



Zimmer: 4 - Kaufpreis: 375.000 EUR



## Familienfreundliche Neubau-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartenanteil

Objekt ID	19062-SL
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	72770 Reutlingen
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2019
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	8.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Balkon/Terrasse Südwest, Barrierefrei, Fahrradraum, Fliesenboden, Massivbauweise, Parkettboden, Satteldach, Seniorengerecht, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Kaufpreis	375.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese traumhaft schöne und planerisch gut durchdachte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem attraktiven Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohnungen. Das Mehrfamilienhaus erfüllt als KfW 55 Effizienz-Neubau mit guten energiewirtschaftlichen Werten und der qualitativ hochwertigen Ausstattung gehobene Ansprüche. Mit dem Aufzug gelangen Sie komfortabel vom Haupteingang im Erdgeschoss in Ihre Wohnung. Ebenso kommen Sie mit dem Aufzug in das Untergeschoss. Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich je 2 modern geschnittene 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss gibt es eine 3-Zimmer-Wohnung mit 86 m<sup>2</sup> und eine 4-Zimmer-Wohnung mit 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die lichtdurchfluteten Wohnungen mit Ihren halboffenen Küchen bieten Platz für einen vielfältig nutzbaren Lebensraum. Alle Räume und Bäder verfügen über große Fenster und werden mit Tageslicht und Frischluft versorgt. Die Fußbodenheizung gibt allen Wohnräumen eine angenehme Wohlfühltemperatur. Zusätzliche Heizkörper wie zum Beispiel in den Badezimmern ermöglichen eine flexible und effiziente Nutzung. Die einzelnen Wohnungen haben alle entweder eine Terrasse oder einen Balkon und bieten ihren Bewohnern einen zusätzlichen Lebensraum im Freien.

## Ausstattung

Ein kleiner Auszug der wichtigsten Daten und Informationen für Sie: Das Mehrfamilienhaus wird in solider Massivbauweise in Premiumqualität entsprechend den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung für ein KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Die Energie für Heizung und Warmwasser liefert eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärme-Pumpe der modernsten Generation. Zur Minimierung des Energiebedarfs und der Betriebskosten wird sie durch eine Solaranlage unterstützt, die auf der Dachfläche des Wohngebäudes montiert ist. Eine gute Süd-West-Orientierung der großzügigen Fensterelemente erzielt zudem hohe solare Gewinne. Für die Wärmedämmung werden höchste Standards gesetzt. Auch auf die Sicherheit der Bewohner wird Wert gelegt. Im gesamten Haus werden Sicherheitstüren und Fenster mit Sicherheitsbeschlägen verbaut. Die Hauseingangs- und Wohnungstüren werden mit einer hochwertigen Zentralschließanlage ausgestattet. In den Wohnungen werden Gegensprechanlagen mit Video-Bildwiedergabe angebracht. Die Beleuchtung des Hauseingangs wird durch einen Bewegungsmelder gesteuert. Das Mehrfamilienhaus wird insgesamt hochwertig und modern ausgestattet. Die Wohnungstrennwände bieten einen hohen Schallschutz. Das Treppenhaus wird mit einem Granitbelag ausgelegt und bekommt einen Edelstahlhandlauf. Die Balkongeländer bekommen ebenfalls einen Edelstahlhandlauf. In Bad, WC, Küche sowie im Wohnungsflur werden Feinsteinzeugfliesen verlegt. Alle anderen Räume werden nach Wunsch mit Oberflächen in der Preisklasse von ca. 45 EUR/m<sup>2</sup> belegt. Die Dachflächenfenster sind nach modernstem Standard der Firma Velux, mit elektrischer Steuerung und hohen Wärme- und Schalldämmwerten. Der Aufzug im Haus erstreckt sich vom Untergeschoss bis hin ins Dachgeschoss.

## Sonstiges

Besichtigungen sind kurzfristig nach telefonischer Absprache möglich. Der Energieausweis liegt vor. Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 18 kWh/(m<sup>2</sup>\* a). Energieeffizienzklasse A+. Fertigstellung voraussichtlich im November 2019.



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	30.08.2019
Gültig bis	29.08.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Primärenergieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Lage

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Ohmenhausen und ist daher nur wenige Kilometer von der Reutlinger Kernstadt entfernt. Die Fußgängerzone in der Reutlinger Innenstadt mit ihren tollen Geschäften und hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten kann man sehr schnell und bequem mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Auch die nur ca. 15 Autominuten vom Objekt entfernt gelegene bekannte Einkaufsstadt Metzingen bietet Ihnen eine außergewöhnlich gute Infrastruktur. Die Region Stuttgart und der Flughafen in Leinfelden-Echterdingen kann je nach Verkehrssituation zwischen 20 und 30 Autominuten erreicht werden. Die Universitätsstadt Tübingen liegt, wenn man über die Stadtautobahn fährt, nur ca. 10-15 Autominuten von Reutlingen entfernt im schönen Neckartal. Wer Reutlingen besucht, bewundert als erstes seine reizvolle Lage: Die Stadt an der Achalm liegt malerisch eingebettet in einer der schönsten Regionen am Fuße der Schwäbischen Alb. Für den Familienausflug am Wochenende gibt es eine Vielzahl von Attraktionen im Umkreis von 50-100 km.





19062-SL-01



19062-SL-02



19062-SL-03



19062-SL-04



19062-SL-05



19062-SL-06

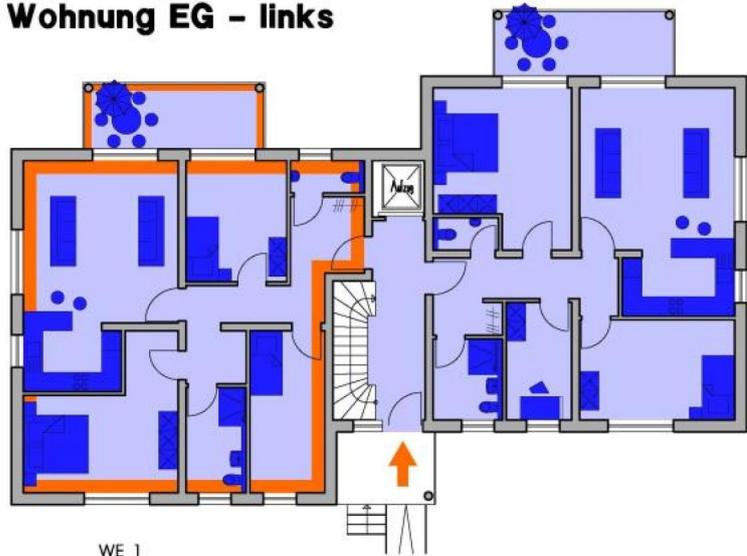


# Grundriss

19062-SL-07



## Wohnung EG - links



**WE 1**

Bad	5,53 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	5,28 m <sup>2</sup>
FLur	13,52 m <sup>2</sup>
Kochen	6,06 m <sup>2</sup>
WC	2,08 m <sup>2</sup>
Wohnen	23,13 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,21 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,17 m <sup>2</sup>

Raumangaben sind ca.-Angaben  
Pultabzug und ggf. Änderungen  
nach Angaben der Statik /  
Ausbautechnik vorbehalten.

