

# ...4-Zi.-OG-Whg. mit Kaminofen, EBK, Balkon, Gartenzugang und dem Flair der zwanziger Jahre

72762 Reutlingen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 23073-JI



Zimmer: 4 - Kaufpreis: **365.000 EUR**



## ...4-Zi.-OG-Whg. mit Kaminofen, EBK, Balkon, Gartenzugang und dem Flair der zwanziger Jahre

Objekt ID	23073-JI
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	72762 Reutlingen
Lage	1a
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1920
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Einbauküche, Fliesenboden, Laminatboden, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	365.000 EUR



## Objektbeschreibung

...schauen Sie doch einfach mal rein! ...vielleicht können Sie mit dieser attraktiven Immobilienidee endlich Ihre Wohn(t)räume verwirklichen? ...wenn diese 4-Zimmer-Obergeschoss-Wohnung sprechen könnte, dann würde sie bestimmt zunächst davon erzählen, wie attraktiv die stadtnahe Lage ist und wie angenehm man hier in diesem liebenswerten Stadthaus mit dem Flair der zwanziger Jahre, insgesamt nur 3 Wohnheiten und einem romantisch angelegten Garten super gut leben und hervorragend und toll wohnen kann. Ein paar Falten habe ich durchaus in den letzten Jahren abbekommen, aber meine aktuellen Besitzer haben aus mir ein wirklich schönes behagliches Zuhause mit kuscheligem Wohnflair und genialer Gartenzugangslösung hergestellt. Über den Hauseingang auf der Nordseite erreichen Sie über nur wenige Stufen die Obergeschossebene und danach über die ebenfalls auf der Nordseite eingebaute Wohnungseingangstüre zunächst den großzügigen Flur. Dort zunächst links und danach dann rechts abgehend Richtung Südosten befinden sich das Wohnzimmer und daneben angrenzend Richtung Nordosten das Elternschlafzimmer. Gegenüberliegend im nordwestlichen Teil der Wohnung wurde die gemütliche Wohnküche und daneben das Badezimmer mit Tageslichtfenster sowie einem danach direkt angrenzenden Abstellraum realisiert. Etwa in der Mitte des Flurs Richtung Süden und Ende Richtung Nordwesten des Flurs erwarten Sie noch zwei weitere Kinder- Schlaf- Arbeits- oder Gästezimmer. Die Freisitzmöglichkeiten gilt es hier noch in besonderem Maße hervorzuheben und zwar gibt es zum einen einen großen Balkon direkt neben dem Wohnzimmer mit Blick aber auch direktem Zugang auf einen liebevoll gestalteten gemeinschaftlichen Garten welcher zur Mitbenutzung zur Verfügung steht und wo man an besonders heißen Sommertagen auch unter einem großen Baum den nötigen Schatten findet. Das so genannte Nebenraumangebot für Menschen die sehr viel Lagern und Abstellen kann sich sehen lassen und sollte hier auch noch unbedingt erwähnt werden. Im Untergeschoss gibt es hierzu einen geräumigen Kellerabstellraum mit Strom und Licht.

## Ausstattung

...hier ein kleiner Auszug der wichtigsten Daten und Informationen für Sie: Solide schwäbische Bauweise mit gut erledigter Handwerksleistung. Beheizt wird das Gebäude über eine Ölzentralheizungsanlage. In der kalten Jahreszeit sorgt ein so genannter Kamin- bzw. Schwedenofen für eine gemütliche und kuschelige Wohnatmosphäre. Der große Balkon mit direktem Gartenzugang über eine dort angebrachte Treppe bietet Ihnen in der Freizeit wunderbare Möglichkeiten. Bei den Bodenoberflächenendbelägen hat sich die Eigentümerschaft überwiegend für Laminat und Fliesen entschieden. Die hell und zeitlos vorhandene Einbauküche aber auch ein großer Abstellraum im Untergeschoss runden dieses Immobilienangebot noch ab. Hier könnte noch viel mehr niedergeschrieben werden, besser wäre es, Sie buchen mit uns einen Besprechungstermin, schauen sich gemeinsam mit uns alles unverbindlich an und wir reden einfach über Ihre Wünsche und Vorstellungen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

## Sonstiges

Wenn man sich mit der Eigenheimplanung beschäftigt, so gehen einem eine Vielzahl von Fragen durch den Kopf, ...wird sich meine Familie hier wohlfühlen? ...kommen wir mit der Infrastruktur in dieser Region zurecht? ...welche Finanzierungskonzeption passt auf unsere Bedürfnisse? ...können wir eventuell auch öffentliche Finanzierungsmittel bekommen? ...wäre es denn auch sinnvoll, dass wir...??? ...Fragen über Fragen...!!! Nutzen Sie hierzu für sich und Ihre Familie unsere langjährigen und guten



Geschäftsverbindungen zu Banken, Architekten, Handwerkern, unabhängigen Finanzierungs- und Finanzdienstleistungsberatern u.v.a.m., um auf all diese Fragen die entsprechenden fachkundigen Antworten zu bekommen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie und helfen Ihnen die für Sie günstige Haus-, Wohnungs- und Finanzierungslösung zu finden. Sprechen Sie uns diesbezüglich doch einfach einmal unverbindlich an! Wir freuen uns auf Sie! ...sichern Sie sich auch jetzt und heute mit der richtigen Finanzierungsarchitektur eine solide Finanzierung für Ihre Immobilie! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil!

Ein Energieausweis (Verbrauch) liegt vor (ausgestellt am 09.10.2017 - gültig bis 08.10.2027). Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes beträgt 73 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Energieeffizienzklasse B, Baujahr Gebäude 1920, Baujahr Wärmeerzeuger 1999 (Heizungsanlage), wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = leichtes Heizöl.

3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. Eine Provision in genau gleicher Höhe haben wir mit dem Verkäufer vertraglich vereinbart.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	09.10.2017
Gültig bis	08.10.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1920
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	B



## Lage

Unser Immobilienobjekt befindet sich in einer beliebten Wohnlage, dem sogenannten Lerchenbuckel. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Es ist eine gute Stadtbusverbindung in die nahe liegende Innenstadt gegeben. Die Fußgängerzone in der Reutlinger Innenstadt mit ihren vielfältigen Geschäften und hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten kann man sehr schnell und bequem mit dem PKW 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.





23073-JI-1



23073-JI-2



23073-JI-3



23073-JI-4



23073-JI-5



23073-JI-6





23073-JI-11



23073-JI-12



23073-JI-13



23073-JI-14



23073-JI-15



23073-JI-7





23073-JI-8



23073-JI-9



23073-JI-10



23073-JI-16



23073-JI-17



23073-JI-18





23073-JI-19



23073-JI-20

