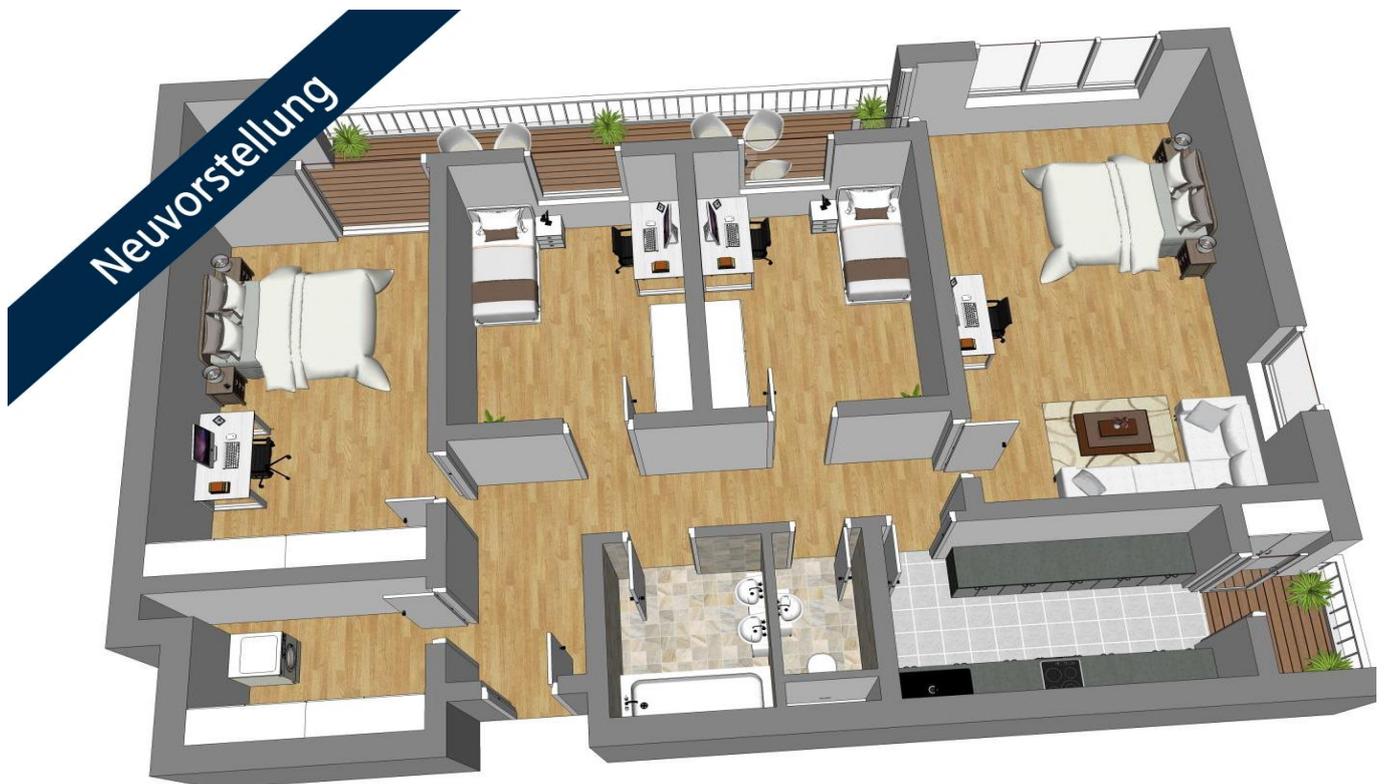


Reutlingen – Sondelfingen

# Großzügige 4 - Zimmer-Wohnung zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

Objektnummer: 25362190



KAUFPREIS: 296.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25362190
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>
Etage	12
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	296.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.02.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Die Immobilie



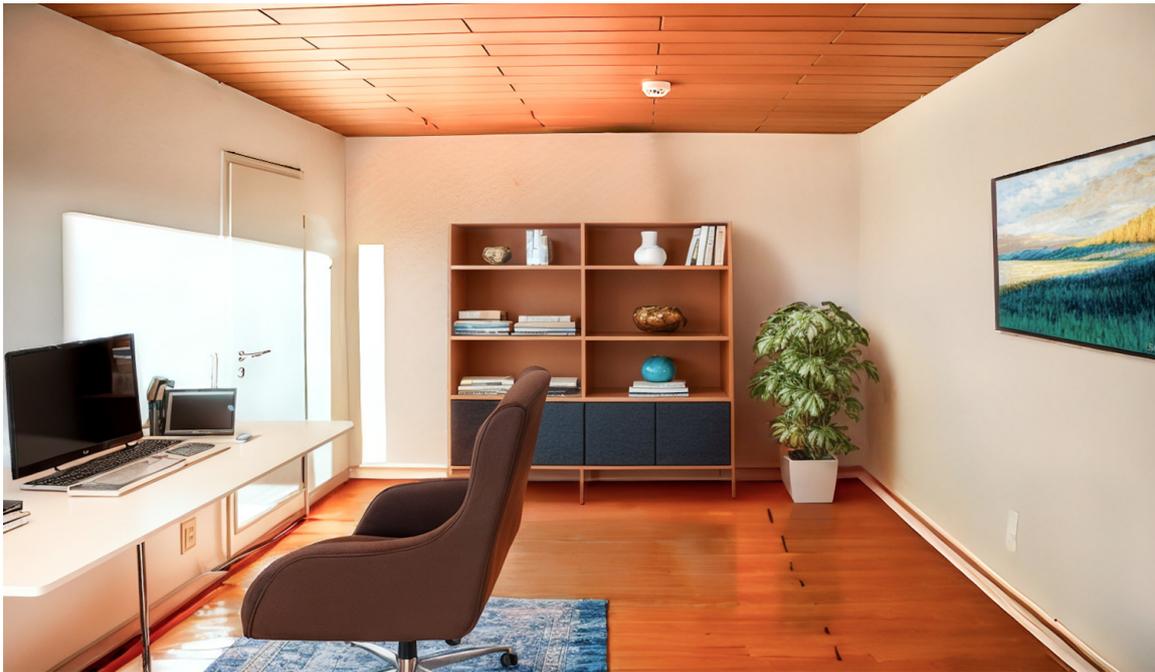
Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Die Immobilie



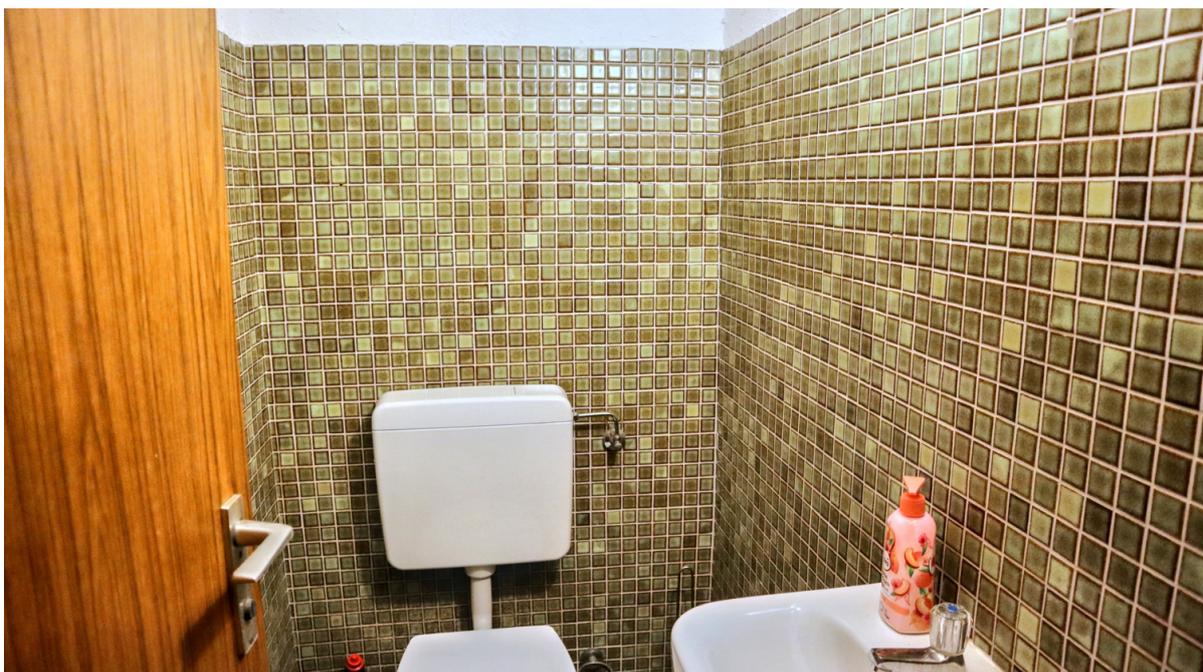
Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Ein erster Eindruck

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 12. Stock eines Hochhauses in Sondelfingen. Die Wohnung verfügt über ein großes Wohn-/Esszimmer, eine separate Küche, ein Bad mit separatem WC und 3 Schlaf-/Arbeits-/Kinderzimmer. Von den beiden Loggien genießt man den Weitblick über Reutlingen. Die Wohnung ist derzeit lukrativ als WG mit 4 Zimmern vermietet. Aufgrund der Aufteilung und Größe eignet sie sich aber auch hervorragend für Familien. Die Wohnung befindet sich grundsätzlich in einem gepflegten Zustand, einzelne Bereiche müssen renoviert werden. Zur Wohnung gehört ein eigener Abstellraum im Keller sowie eine gemeinschaftliche Waschküche mit Trockenräumen. Eine Garagenbox befindet sich in der angrenzenden Garagenanlage. Die Rücklagen der Wohnung betragen ca. 8400,00€. Die Rücklagen der Garagenbox ca. 5000,00€ +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Ausstattung und Details

- Isoglas-Fenster
- 1 Badezimmer
- separates WC
- Einbauküche
- 2 Loggien
- Gas-Zentralheizung
- Garagenbox
- Abstellraum im UG

Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Alles zum Standort

Reutlingen ist eine lebendige Stadt in Baden-Württemberg, am Rande der Schwäbischen Alb gelegen. Sie bietet eine Mischung aus städtischem Flair und naturnaher Umgebung, mit einer gut entwickelten Infrastruktur und einem breiten Kultur- und Freizeitangebot. Die Stadt ist ein wirtschaftliches Zentrum der Region, bekannt für ihre textile Tradition und heutige Hightech-Industrie. Sondelfingen ist ein charmant-dörflicher Stadtteil im Nordosten von Reutlingen. Er zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und hat sich seinen ursprünglichen Charakter mit alten Fachwerkhäusern und einer historischen Dorfkirche bewahrt. Sondelfingen bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Reutlingen sowie eine eigene Infrastruktur mit Geschäften, Schulen und Kindergärten. Die umliegenden Naturgebiete und Felder laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, was Sondelfingen besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber macht.

Objektnummer: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist C. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.02.2030  
Endenergiebedarf beträgt 96,00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973 Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 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: 25362190 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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