

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Reutlingen

### 1,5 Zimmerwohnung mit einzigartiger Dachterrasse



Objekt-Nr. **OM-260576**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Neubrandner

Gustav-Schwab-Str.  
72762 Reutlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	4. OG
Heizkosten	155 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	235 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 1,5 Zimmer Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde zuletzt 2023 modernisiert. Die helle Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Das neben der Küche liegende Badezimmer verfügt neben einem WC, einem Handwaschbecken, einer Dusche auch über einen Waschmaschinenanschluss. Das Wohnzimmer mit Schlafnische bildet den Hauptraum der Wohnung. Die Schlafnische kann bei Bedarf durch einen Raumtrenner oder ein Regal separiert werden. Das Highlight der Wohnung ist die Richtung Süden ausgerichtete Dachterrasse, die sonnige Stunden und laue Sommerabende verspricht.

Zur Wohnung gehören noch ein geräumiger Kellerraum sowie ein gut anfahrbarer Tiefgaragenstellplatz.

Der Einzug kann zwischen 01.10.2024 und 01.12.2024 erfolgen. Die Hundehaltung ist gemäß Hausordnung nicht gestattet.

## Ausstattung

-Letzte Modernisierung 2023

-Sonnige Dachterrasse mit Südausrichtung

-Einbauküche

-Tiefgaragenstellplatz

-Großer Kellerraum

-Aufzug

-Eigener Waschmaschinenanschluss in Wohnung + alternative Möglichkeit gegen Gebühr eine zentrale Waschmaschine/Trockner zu nutzen

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bevorzugt werden Nicht-Raucher sowie keine Haustiere.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Gebiet Kaibach und hat damit eine ausgezeichnete Lage vorzuweisen zwischen Innenstadt, Hochschule, dem Sport- und Freizeitpark „Markwasen“ sowie in unmittelbarer Nähe zur Firma Bosch. Die Hochschule erreichen Sie fußläufig in 10 min, die Firma Bosch in 10 min sowie die Innenstadt in 15 min. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ebenso in nur wenigen Gehminuten zu erreichen als auch der Westbahnhof mit Verbindung nach Tübingen oder Stuttgart. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Getränkemarkt, Metzger, Apotheke sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum und Schlafnische



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Bad