

# Exposé

## Wohnung in Reutlingen

**\*VERBINDLICH\_RESERVIERT\* Moderne Wohnung in RT-  
Achalm mit eigenem Garten**



Objekt-Nr. OM-316384

### Wohnung

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:  
Fr. Munde

72766 Reutlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	375 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\*\*VERBINDLICH RESERVIERT\*\*\*\*

Es handelt sich um eine helle 3,5 Zimmer-Wohnung mit der Wohnfläche von ca. 75m<sup>2</sup> bestehend aus:

- Flur,
- mit Glastür abschließbare Küche,
- Schlafzimmer,
- Kinder-bzw. Arbeitszimmer,
- Bad mit Dusche/Badewanne und WM-Anschluss,
- Gäste-WC,
- Ankleideraum,
- und Wohnbereich,
- große überdachte Terrasse~15m<sup>2</sup> und -eigener Garten~134m<sup>2</sup>

Die Wohnung wurde 2022/2023 umfangreich und liebevoll modernisiert.

Durch einen zusätzlichen separaten Eingang über die Terrasse ist die Wohnung sehr autark und man hat das Gefühl, man wohnt in einem eigenen Haus.

## Ausstattung

Details:

-von der Eingangsseite-1.OG, Gartenseite-EG, fast barrierefrei (Haus am Hang, daher Vorteile von OG-Wohnung: Weitblick und Helligkeit und von EG-Wohnung: Garten)

-separater Eingang von der Gartenseite

-134 q.m großer eigener ebener Garten mit teilüberdachter sonniger Terasse mit Blick ins Grüne zur Achalm und ausfahrbarer Markise

-129 q.m Grundstücksfläche gehört zu der Wohnung

-Weitblick ins Grüne aus allen Fenstern

(jede der 4 Seiten der Wohnung hat ein Fenster)

-saniertes modernes Gäste- WC und Badezimmer mit italienischen deckenhohen großen designer Fliesen, durchdachtem Lichtkonzept/ barrierearmes Duschbad (Dusche und Bad 2in1) und WM-Anschluss

-neue, komplett bodentiefe Süd-Verglasung im Wohnbereich, hochwertige 2-fach isolierte Meranti-Holzfenster in weiß und neue Aluminium- Sicherheitsrolläden, elektrisch

-Abstellraum 8 q.m im UG

-zusätzliches Abstellraum/ Ankleideraum in der Wohnung

-Bodenbelag: Echtholzparkett, Laminat, Fliesen

-Wände in Feinputz weiß

-hochwertige weißlackierte Echtholz-Zimmertüren

- kalkarme Bodensee-Wasserversorgung
- überwiegend neue Rohr-und Elektroleitungen, und Heizkörper
- Abluft in der Küche
- Gas-Zentralheizung
- kompletter Hausmeisterservice inkl. Gartenservice/Winterdienst/Kehrdienst inkl.
- Auto-Abstellplatz im Freien direkt vom Eingang
- Architektenhaus in Massivbauweise, Baujahr 1981
- MFH mit 8 WE

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Adressangaben und gültiger Finanzierungszusage bearbeiten können. Nach zusendung Ihrer Unterlagen schicken wir Ihnen das Expose mit der Adresse

## Lage

Wohnen, wo andere Urlaub machen, in absoluter Ruhe und trotzdem direkt in der Stadt. Das Haus befindet sich in einer Sackgasse in bevorzugter und gehobener Wohnlage unterhalb der Reutlinger Hausberg Achalm.

Die Haltestelle Burgholz der Buslinie 8 ist nur etwa 250 m entfernt und verbindet das Wohngebiet direkt mit dem Hauptbahnhof sowie der Reutlinger Innenstadt.

Das Haus ist verkehrsgünstig über B312 und B28 sehr gut angebunden, man gelangt schnell auf die Hauptverkehrsstraßen Richtung Stuttgart, Metzingen und Tübingen.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der direkten Umgebung.

Von der Haustür aus sind Sie gleich in der Natur: die Wanderwege und das Schutzgebiet starten gleich an der Haustür. Die Achalm und das Burgholz liegen als Spazier- und Erholungsflächen quasi direkt vor der Haustüre. Sie finden in unmittelbarer Nähe einen schönen kleinen Bach und die zahlreichen Waldwege für die Spaziergänge und die Sportstuden im Grünen. Die Achalmspitze ist fussläufig und bietet eine atemberaubende Aussicht, die Möglichkeit zum Poporutschen und Schlittenfahrten im Winter und zum Genießen vom Feuerwerk am Silvester aus der Höhe mit der 360• Aussicht über die Stadt.

Edeka, Rewe, DM, Netto, Kaninchenzüchtung, Bier und -Rosengarten, Achalmhotel und Restaurant sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar. Tankstelle, Post, Apotheke, Ärzte in unmittelbarer Nähe.

Entf. Spielplatz 60m

Entf. Bus: 250m

Entf. Kindergarten/Kinderkrippe: 250m

Entf. Grundschule (Grund-und Werkrealschule): 250m

Entf. Gymnasium: 1,6km

Entf. Fernbahnhof: 2km

Entf. Zentrum: 2,2km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,89 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

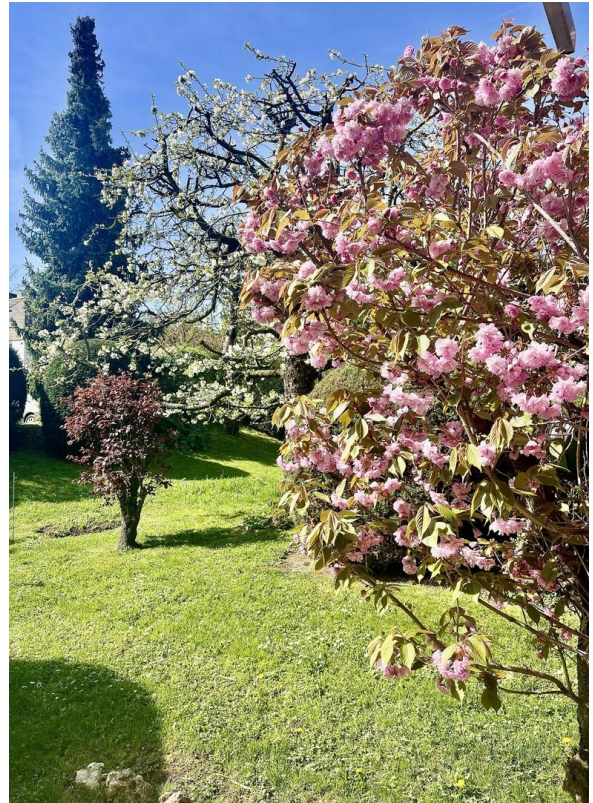


Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten, Japanischer Kirschbaum



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer



Wohn-und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Terasse/Garten



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

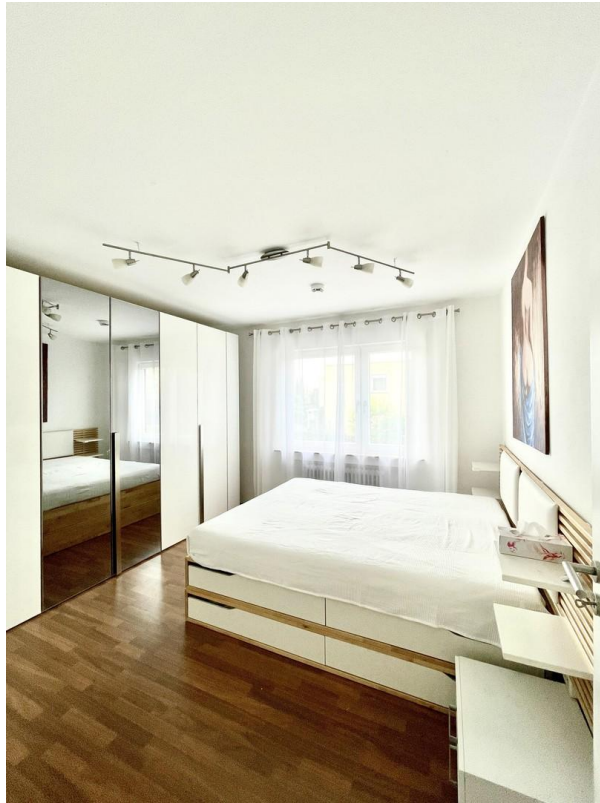
# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Glas-Steckdosen

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Toilette

# Exposé - Galerie



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Kinder bzw. Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie

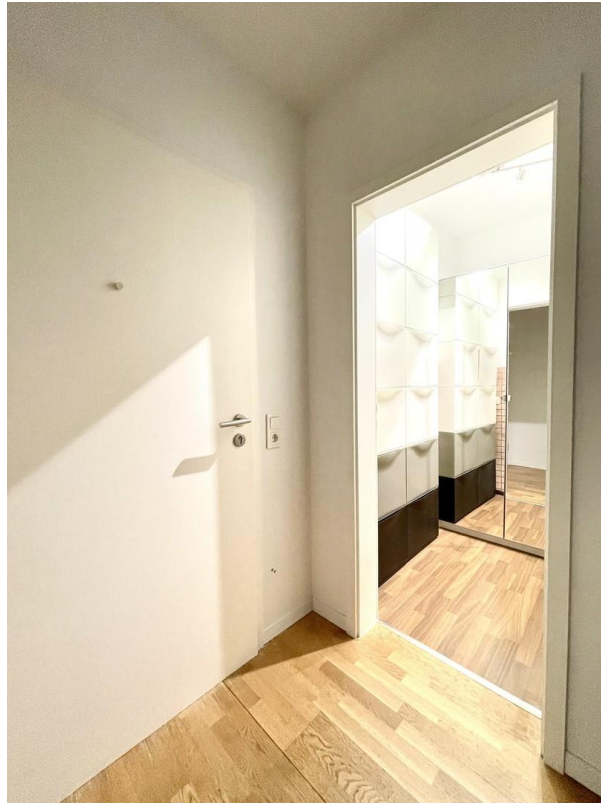


Eckfenster Arbeitszimmer



Eckfenster Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Eingang bzw. Garderobe

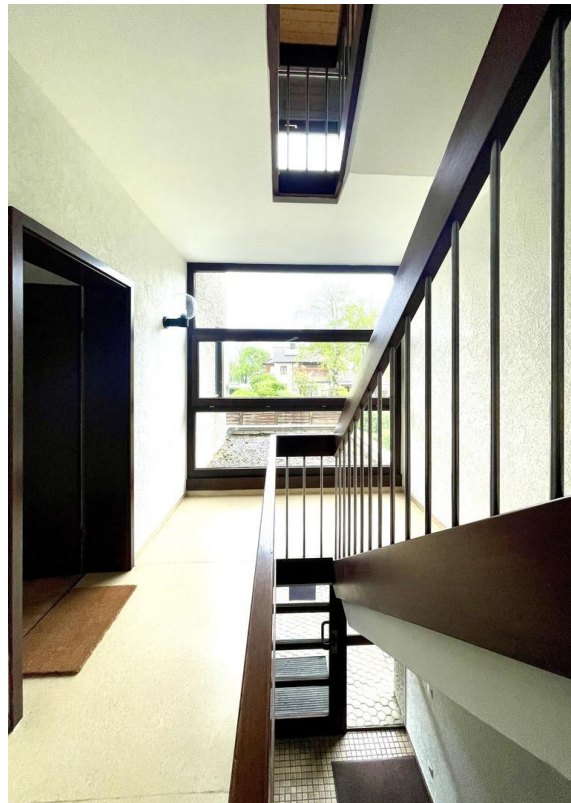


Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

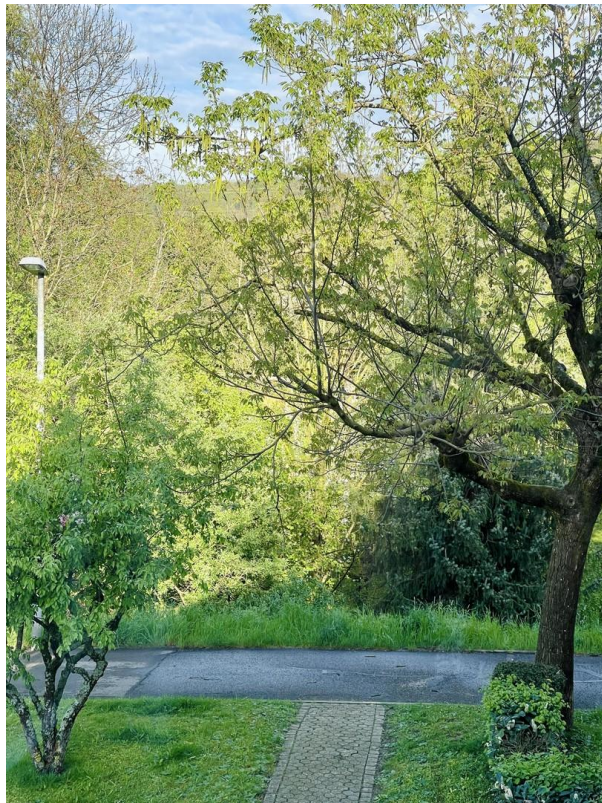


Ums Haus



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Ums Haus

# Exposé - Galerie



Parkplätze

# Exposé - Galerie



Wendeplatte/ weitereParkplätze

# Exposé - Grundrisse

Grundriss:



Grundriss