

# Exposé

## Maisonette in Eningen

### Hochattraktive Maisonettewohnung im Herzen der Gemeinde Eningen - FREI AB MÄRZ 2025



Objekt-Nr. OM-324905

#### Maisonette

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Buck

72800 Eningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahmedatum	01.03.2025
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,70 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	177 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 3 + 4. Stock eines Wohn- und Geschäftshauses in mitten des Ortskerns. Durch die zentrale Lage können alle Besorgungen des täglichen Lebens zu Fuß erledigt werden. Gemüsehändler, Bäcker, Metzgerei oder auch die Postfiliale sind schnell zu erreichen.

Über den großzügigen Eingangsbereich gelangt man in das Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und dem Wohnzimmer

Das Schlafzimmer ist in seiner Größe ausreichend für ein großes Ehebett samt Nachttische. Im Schlafzimmer wurde ein Einbauschränk nach Maß von einem Schreiner eingebaut.

Das Bad verfügt über zwei Waschtische, Dusche und einer großen Badewanne.

Die separate Toilette verfügt über ein ausreichend großes Dachfenster und einem kleinen Waschtisch. Hier befindet sich auch der Zugang zur eigenen Heiztherme für die Heizungs – und Warmwasserversorgung, die kunstvoll hinter einer Tür im Kniestock eingebaut wurde.

Die helle, lichtdurchflutete Wohnung zeichnet sich durch ein wunderschönes und mit 60m<sup>2</sup>sehr großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit Essbereich aus. Der Fußboden besteht aus Echtholzparkett in Birke.

Die Nolte Küche hat ein großes Induktionskochfeld und ist mit Neff Elektrogeräten nach A+ Standard ausgestattet.

Im Wohnzimmer lädt der neu eingebaute (2022) Kaminofen für gemütliche Winterabende ein. Anfang 2022 wurden neue Kunststoffenster mit 2-fach Verglasung eingebaut. Über eine Treppe gelangt man in das Atelier und von dort auf die uneinsichtige Dachterrasse mit Balkonkraftwerk. Der Terrassenboden wurde mit wartungsarmen WPC Dielen belegt. Der Bereich ist teilweise überdacht und lädt zu ausgiebigen Grillabenden ein. Durch die Ausrichtung nach Ost, Süd/Süd-West haben Sonnenfans richtig Spaß und es ermöglicht eine fast rundum Sicht auf die umliegenden „Berge“.

Das Atelier mit direktem Zugang zur Dachterrasse hat einen Waschmaschinenanschluss, so dass die Wäsche bequem unter Dach getrocknet werden kann. Die Dachterrasse verfügt zudem über einen Außenwasseranschluss.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die automatische Frischluftzufuhr mit den Velux Integra Dachfenster, welche durch das IO Homecontrol System gesteuert werden. Die Fenster schließen auch bei Regen automatisch. Mit dem Control Pad lassen sich auch sämtliche Rolläden steuern, so dass mit einem Klick verdunkelt werden kann.

Zur Wohnung gehören ein Keller mit ca. 10,7 m<sup>2</sup>, sowie ein weiterer Waschmaschinenplatz in der Waschküche und ein Außenstellplatz

Fazit:

Diese Maisonettewohnung bietet eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigen Räumen und einer zentralen Lage. Sie eignet sich perfekt für Paare, die das urbane Leben genießen und dennoch in einer ruhigen und gemütlichen Wohnung wohnen möchten. Lassen Sie sich von diesem besonderen Wohngefühl begeistern – ein Ort, an dem Sie sich rundum zu Hause fühlen werden.

## Ausstattung

Nolte Einbauküche

Dachfenster und Rolläden mit IO Homecontrol steuerbar

Dachterrasse mit Aussicht auf den Albrauf

neue Kunststoffenster 2022

Balkonkraftwerk

Wohnung ist ab März 2025 frei und ist UNVERMIETET!

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Gerne können Sie bei Fragen auf uns zukommen und das Exposé anfordern.

## Lage

Eningen u. Achalm gehört zu den beliebtesten Wohnorten im Landkreis Reutlingen mit seinen ca. 11.000 Einwohner. Die idyllische Lage zwischen Achalm und Albtrauf sowie die unmittelbare Nähe zu Reutlingen, Pfullingen und der Outletcity Metzingen verbinden hohe Wohnqualität mit kurzen Wegen zu Arbeitsplatz und Stadtleben. Die nahegelegenen Wälder bieten für passionierte Sportler ideale Bedingungen. Die Nahversorgung ist aufgrund von mehreren Supermärkten, Metzger, Traditionsbäcker, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzten mehr als ausreichend. Das Reutlinger Stadtzentrum ist mit Auto, dem Stadtbus oder mit dem Fahrrad über den ausgebauten Fahrradweg schnell erreichbar. Über die Anbindung an die Schnellstraße ist man innerhalb kürzester Zeit in Tübingen und in Stuttgart. Zum Flughafen benötigt man 25 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	72,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Dachterasse mit Altrauf



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Nolte Küche



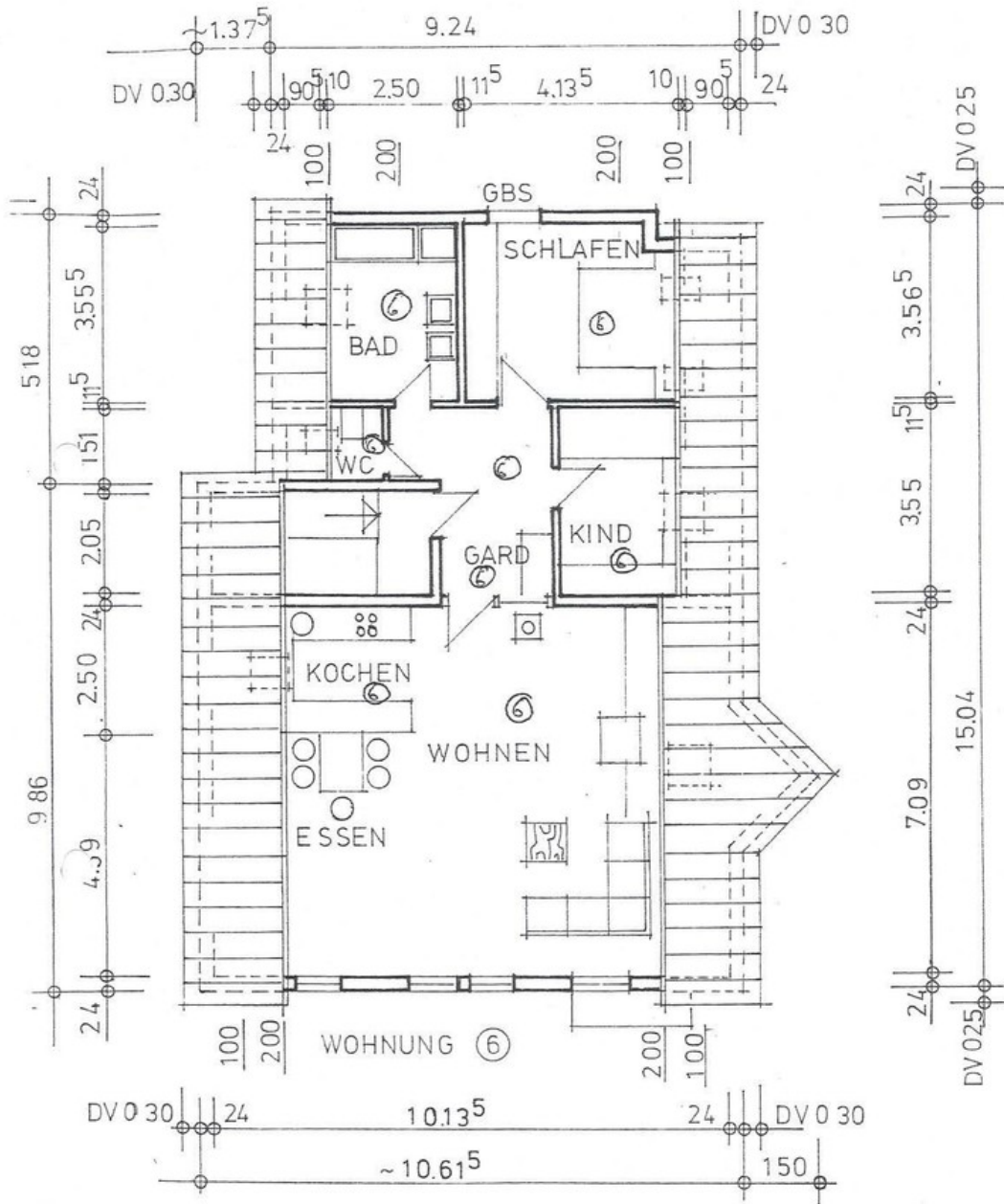
Nolte Küche



Esszimmer

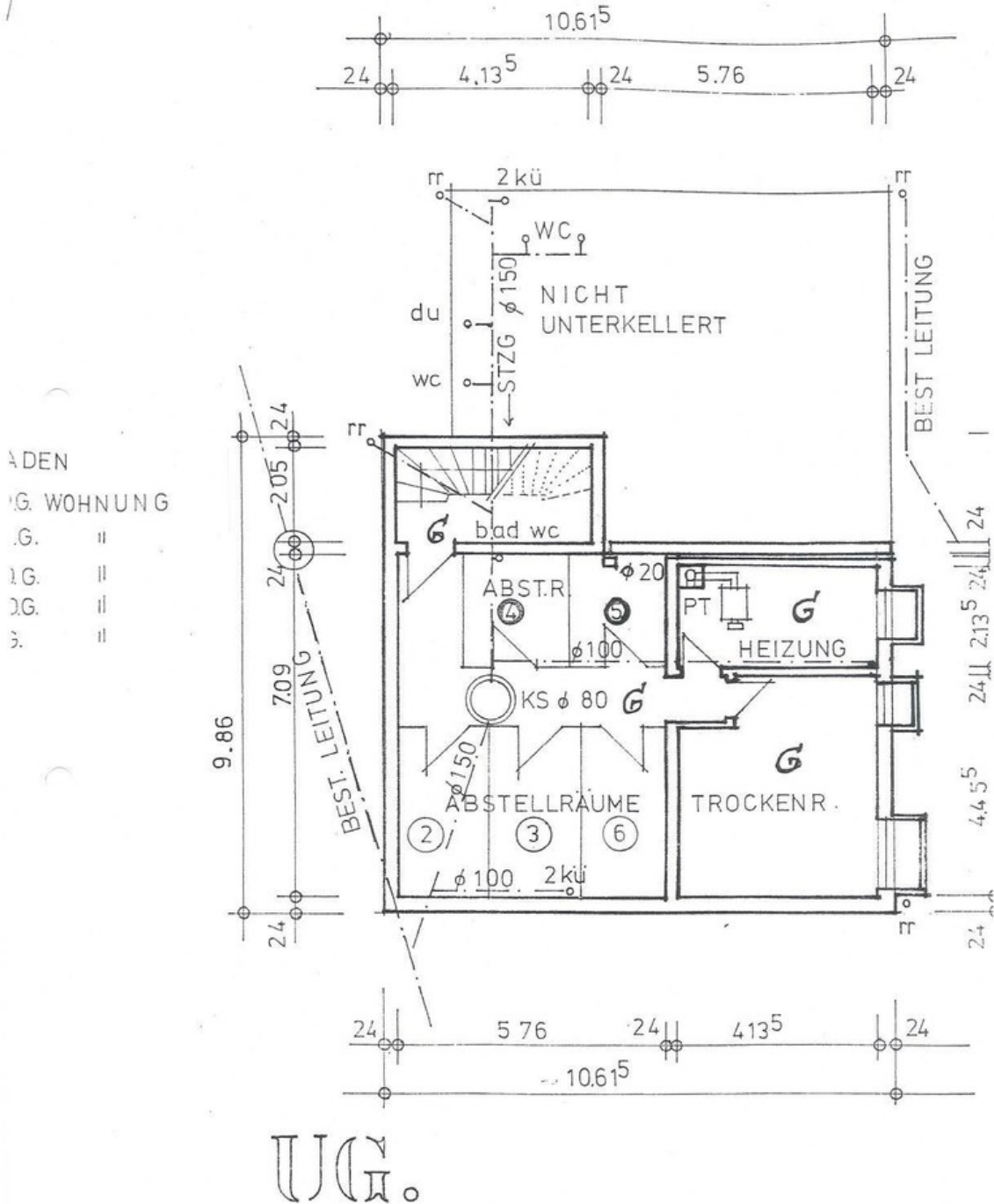


# Exposé - Grundrisse



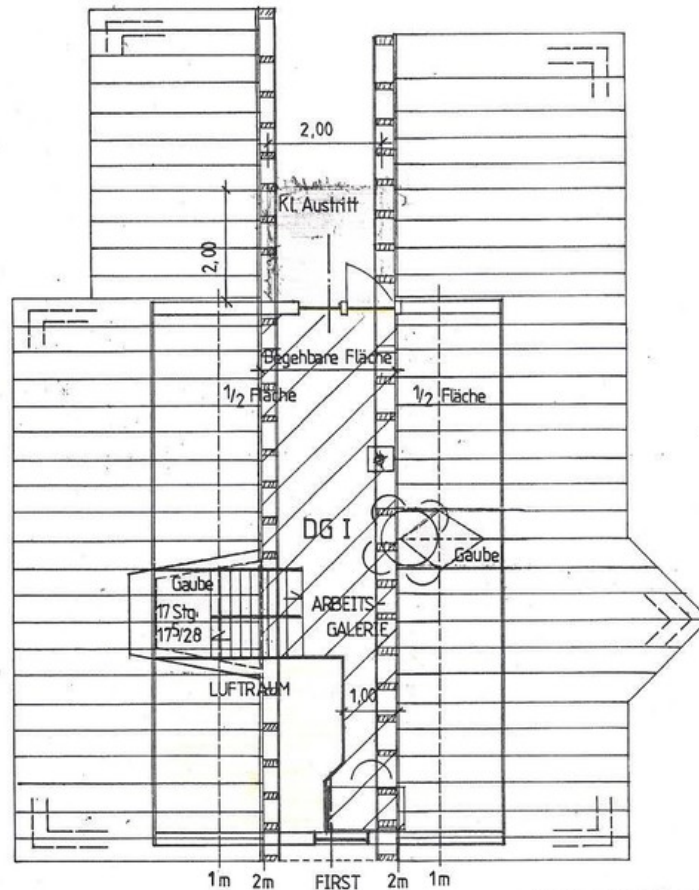
DDG

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



vorb. Wände, DV's alt, keine Entwässerung erforderlich,



BV LE ROSE / ENINGEN DG I

HEINRICH JOHANN NIEMEYER FREIER ARCHITEKT

CHARLOTENSTRASSE 22 · 72070 TÜBINGEN · TEL. (0 70 71) 4 27 49 · FAX (0 70 71) 4 45 18

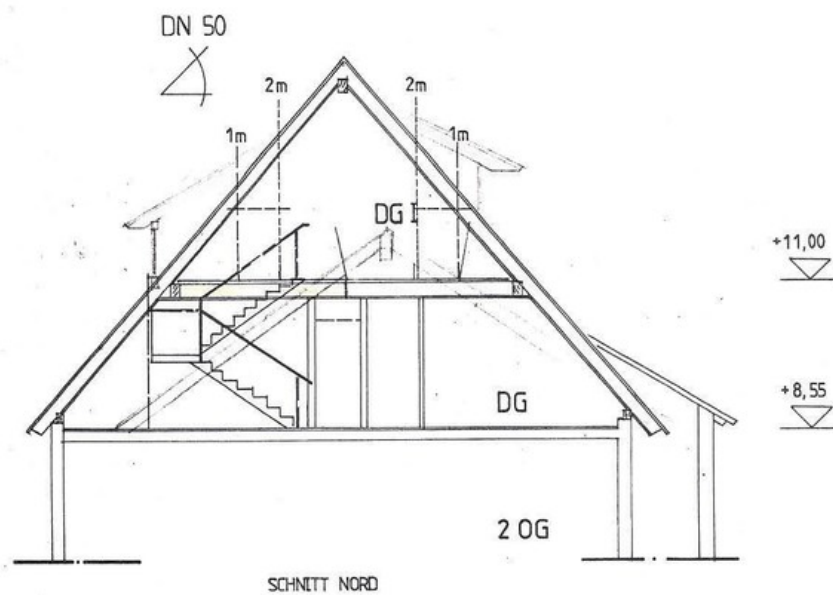
BLATT: 1 GRUNDRISS M 1: 100

DATUM: 12.09.1994 SCHNITT M 1:

ACHSMASS: 85 cm ANSICHT M 1:

DIESER PLAN IST DAS GEISTIGE EIGENTUM DES ARCHITEKTEN UND DARF OHNE SEINE GENEHMIGUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT, VERÖFFENTLICHT, DRITTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN, NOCH VOR ALLEM DANACH GEBAUT WERDEN, AUCH NICHT IN GEÄND. FORM. ABÄND. ZUR WEITERENTWICKL. JEDERZ. VORBEH.

# Exposé - Grundrisse



BV LE ROSE / ENINGEN SCHNITT  
HEINRICH JOHANN NIEMEYER FREIER ARCHITEKT

BLATT: 2  
GRUNDRISS M 1:  
DATUM: 12.09.1994 k. SCHNITT M 1: 100  
ACHSMASS: 85 cm ANSICHT M 1:

CHARLOTTESTRASSE 22 · 72070 TÜBINGEN · TEL. (0 70 71) 4 27 49 · FAX (0 70 71) 4 45 18  
DIESER PLAN IST DAS GEISTIGE EIGENTUM DES ARCHITEKTEN UND DARF OHNE SEINE GENEHMIGUNG  
WEDER VERVIelfÄLTIGT, VERÖFFENTLICHT, DRITTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN, NOCH VOR ALLEM  
DANACH GEBAUT WERDEN, AUCH NICHT IN GEÄND. FORM. ABÄND. ZUR WEITERENTWICKL. JEDERZ. VORBEH.