

Exposé

Maisonette in Eningen

Lichtdurchflutete Maisonettewohnung im Herzen von Eningen - Frei ab September 2026



Objekt-Nr. OM-324905

Maisonette

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Buck

72800 Eningen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,70 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 3 + 4. Stock eines Wohn- und Geschäftshauses in mitten des Ortskerns und wurde 2025 komplett saniert.

Erneuerung Bad, Böden, Türen, Heizkörper etc.

Durch die zentrale Lage können alle Besorgungen des täglichen Lebens zu Fuß erledigt werden. Gemüsehändler, Bäcker oder die Metzgerei 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 eine separate Toilette, Waschtisch, Dusche, Badewanne und einem Spiegelschränk

Die separate Toilette verfügt über ein ausreichend großes Dachfenster und einem kleinen Waschtisch.

Die helle, lichtdurchflutete Wohnung zeichnet sich durch ein wunderschönes und mit 60m²sehr großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit Essbereich aus. Der Fußboden besteht aus Vinyl.

Die Nolte Küche hat ein großes Induktionskochfeld und ist mit Neff Elektrogeräten nach A+ Standard ausgestattet. Durch die eingebaute Schiebetür wirkt der Raum sehr groß und alle Schränke sind sehr gut zu erreichen

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 m², sowie ein weiterer Waschmaschinenplatz in der Waschküche und ein Außenstellplatz

Ausstattung

Nolte Einbauküche

Dachfenster und Rolläden mit IO Homecontrol steuerbar

Dachterrasse mit Aussicht auf den Albrauf

neue Kunststoffenster 2022

Balkonkraftwerk

Die Wohnung ist derzeit noch bis Ende August vermietet. Verkauf ist jetzt bereits möglich

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

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

Bitte melden Sie sich nur bei ernsthaftem Interesse und bereits geklärter Finanzierung.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit Interessenten vereinbart werden können, deren Finanzierung bereits geprüft oder vorbereitet ist.

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 Outlecity 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 - Galerie



Wohnzimmer



Gästetoilette

Exposé - Galerie



Atelier



Atelier

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



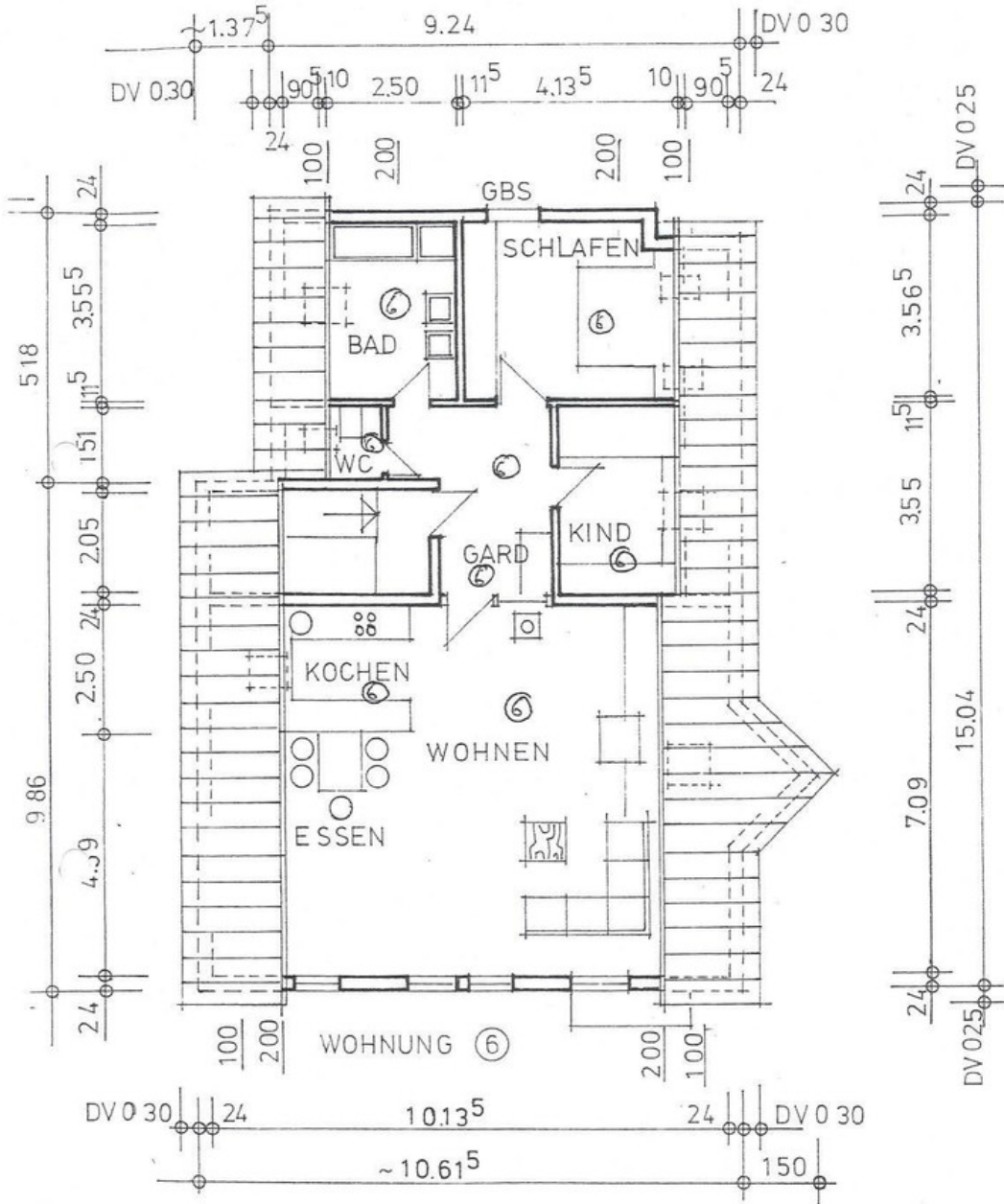
Küche

Exposé - Galerie



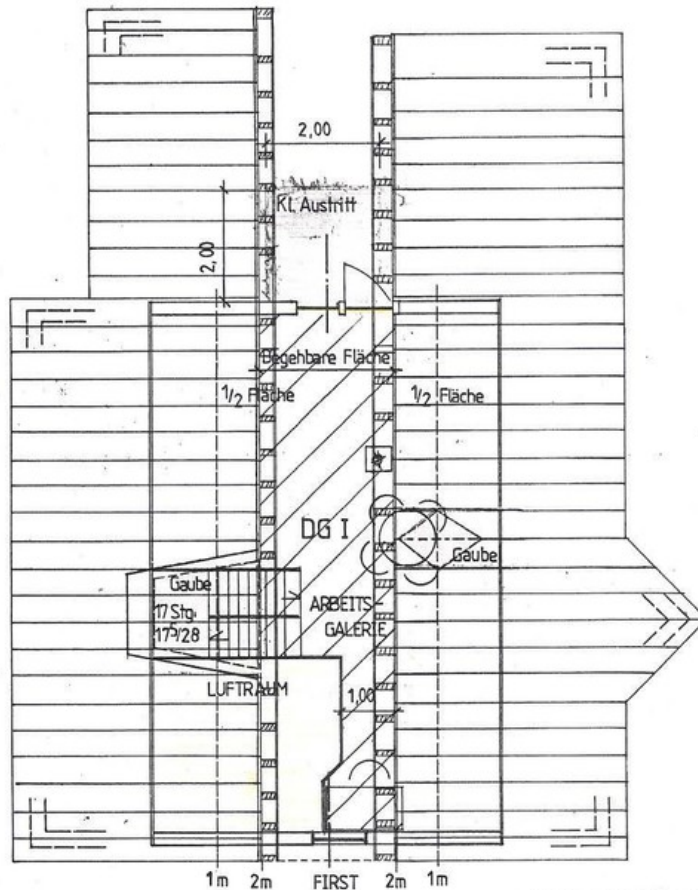
Küche

Exposé - Grundrisse



DDG

Exposé - Grundrisse



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



BV LE ROSE / ENINGEN DGI

HEINRICH JOHANN NIEMEYER FREIER ARCHITEKT

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

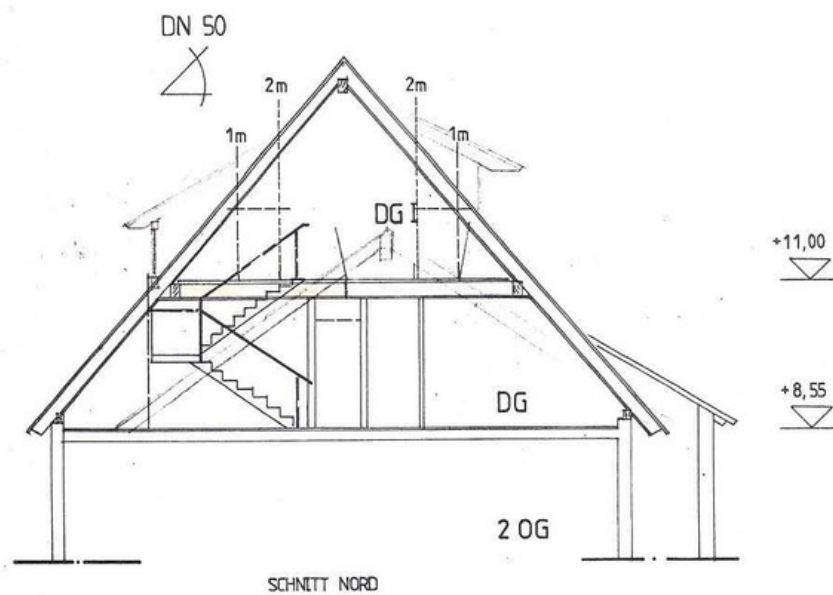
BLATT: **1** GRUNDRISS M 1: 100

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:

CHARLOTENSTRASSE 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.