

Exposé

Wohnung in Reutlingen

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage in RT-
Rommelsbach PROVISIONSFREI !!**



Objekt-Nr. OM-469246

Wohnung

Verkauf: **253.900 €**

72768 Reutlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	72,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	40,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmerwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967 in Reutlingen-Rommelsbach, eine der begehrtesten Wohngegenden in Reutlingen. Mit ihren drei geräumigen Zimmern eignet sie sich ideal sowohl für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung wurde zuletzt 2021 saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit guter Ausstattungsqualität. Ein Balkon mit Markise lädt zum erholsamen Entspannen im Freien ein. Das Haus ist von einer großen parkähnlichen Wiesenfläche umgeben.

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Bereits beim Betreten fällt der gut geschnittene geflieste Flur auf. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar. Ein großer Einbauschränk im Flur bietet viel zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung verfügt über ein separates WC mit Fenster und Waschbecken, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Das Badezimmer mit großem Fenster ist mit Badewanne, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Küche verfügt über eine Einbauküche mit hochwertigem Kühlschrank, moderner Spülmaschine, Ceranfeld, Backofen und bietet gut Platz für die täglichen Bedürfnisse. Angrenzend befinden sich die Wohn- und Schlafräume, die durch ihre freundliche Atmosphäre zum behaglichen Wohlfühlen einladen. Das dritte Zimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sei es als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, sonnige Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden. Von hier aus hat man einen schönen Fernblick über Wiesen und Wälder und einen direkten Zugang zum Balkon ins Freie.

Zur Wohnung gehören ebenfalls ein geräumiger Hobbyraum im Untergeschoss und ein großer und ein kleiner Bühnenraum. Eine Einzelgarage mit einem dazugehörigen Stellplatz davor bietet bequeme Parkmöglichkeiten. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

Ausstattung

gepflegte 3 Zimmer-Wohnung

sehr gute Lage in Rommelsbach

4 Parteien im Haus

überdachter Balkon mit Markise (Süd-West)

Einbauküche

Einzelgarage plus Stellplatz (incl.)

großer Kellerraum/Hobbyraum

großer und kleiner Bühnenraum

Gemeinschaftswaschraum

Trockenraum

Hausmeister-Service

2-fach verglaste Kunststofffenster BJ 1993

Elektrik incl. FI BJ 2000

Gas-Zentralheizung BJ 2013

Hausgeld 336,- EUR + 151,- EUR Rücklagen

Bezug nach Absprache

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Vorhandene Instandhaltungsrücklage Eigenanteil:

ca. 12 000 €

Insgesamt handelt es sich um eine ansprechende, wertvolle Wohnung , die sowohl für Eigentümer als auch für Kapitalanleger interessant ist.

Bei Interesse erreichen Sie uns unter: Tel.: 07121-1393517 oder über die Kontaktfunktion von ohne-makler.net

Lage

Rommelsbach ist ein idyllisch gelegener Stadtteil von Reutlingen, der durch seine Naturnähe bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur überzeugt. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Cafés und Restaurants. In der Umgebung gibt es zahlreiche Spielplätze, Parks, Wanderwege und Sportangebote, die vielfältige Möglichkeiten der Freizeit- und Lebensgestaltung bieten. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was Rommelsbach zu einem äußerst attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität macht.

Zudem zeichnet sich Rommelsbach durch seine hervorragende Verkehrsanbindung aus, die es ermöglicht, sowohl das Zentrum von Reutlingen als auch umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte schnell und unkompliziert zu erreichen. Die Nähe zur B27 sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln bieten eine umfassende Mobilität – sowohl für Berufspendler als auch für Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	147,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hobbyraum/Keller

Exposé - Grundrisse

