

Exposé

Erdgeschosswohnung in Reutlingen

Grüne Oase in Reutlingen: 3-Zi-Erdgeschosswohnung mit Terrasse



Objekt-Nr. OM-472661

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **323.000 €**

Ansprechpartner:
Ronja B.

72764 Reutlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	81,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	456 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche in der beliebten Payerstraße in Reutlingen. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die gute Lage.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse mit exklusiv zugeordnetem Gartenanteil. Ob gemütliche Sommerabende, Platz zum Spielen oder ein eigener Gemüsegarten, hier genießen Sie zusätzlichen Wohnraum im Grünen und können Ihre persönliche Wohlfühloase gestalten.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet neben dem komfortablen Wohnbereich zahlreiche praktische Extras. Ein zur Wohnung gehörender Außenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Besonders attraktiv sind die zwei separaten Kellerabteile. Während eines davon ideal als klassischer Abstellraum dient, bietet das zweite aufgrund seiner Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum oder kleine Werkstatt.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Fenster wurden im Jahr 2026 vollständig erneuert. Die Kosten hierfür sind bereits vollständig beglichen, sodass auf den neuen Eigentümer keine zusätzlichen Investitionen zukommen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Gesamtmiete von 1.120 €, davon 870 € Kaltmiete. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl als attraktive Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

HINWEIS: Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich der beim Erwerb üblichen Kaufnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer).

Ausstattung

- * ca. 81 m² Wohnfläche
- * 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung
- * Sonnige Terrasse mit exklusivem Gartenanteil
- * Hochwertiger Parkettboden
- * Neue Fenster (2026, bereits vollständig bezahlt)
- * Zwei großzügige Kellerabteile, eines davon ideal als Hobbyraum oder Werkstatt
- * Außenstellplatz inklusive
- * Gepflegte Wohnanlage
- * Ruhige und angenehme Nachbarschaft

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sowie die Reutlinger Innenstadt, der Hauptbahnhof und die Hochschule sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B27 und B28 sorgt für kurze Wege – auch für Pendler. Grünflächen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



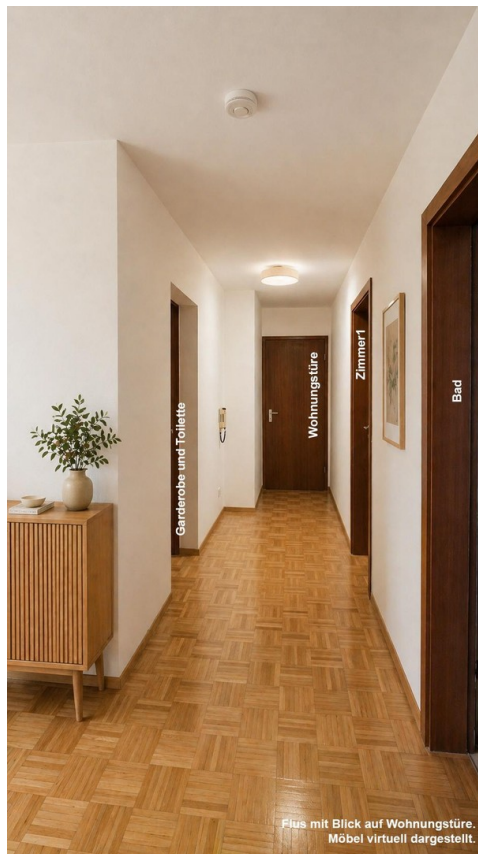
Wohnzimmer



Wohnzimmer
Möbel sind virtuell

Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur2

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Garderobe



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC



Terrasse

Exposé - Galerie



Stellplatz



Keller 1

Exposé - Galerie



Keller 2

Exposé - Grundrisse

ANGEGEBENE FLÄCHEN SIND DIN-NETTO-FLÄCHEN

