

Mitten in Reutlingen: Gepflegte Maisonette auf zwei Ebenen mit Loggia, Aufzug und Tiefgarage!









Eckdaten

Wohnfläche	ca. 135 m ²
Kaufpreis	399.000,00 €
Außen-Provision	Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis.
Hausgeld	520,00 €
Verfügbar ab	Sofort
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	115 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Beschreibung

Mitten im pulsierenden Herzen von Reutlingen erwartet Sie diese gepflegte Maisonettewohnung in absoluter Toplage. Wer das urbane Leben liebt, ist hier genau richtig: Geschäfte, Cafés, Restaurants und die gesamte Innenstadt liegen praktisch vor der Haustür, und dennoch genießen Sie den Komfort eines großzügigen Zuhauses über zwei Ebenen.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Diele und Garderobe. Wenige Schritte weiter öffnet sich der offene Wohnbereich mit moderner Einbauküche zu einem lichtdurchfluteten Lebensmittelpunkt, von dem aus Sie direkt auf die herrliche Loggia mit Markise treten, Ihren privaten Freisitz mitten in der Stadt. Hier lässt sich der Feierabend ebenso genießen wie der Sonntagmorgen bei einer Tasse Kaffee.

Auf der Hauptebene bieten zwei weitere Zimmer Raum für Schlafen, Arbeiten oder die Familie, ergänzt durch ein modernes Badezimmer und ein separates Gäste WC. Über eine Treppe gelangen Sie in die zweite Ebene: ein großzügiges Wohnstudio mit großen Dachfenstern, eigener kleiner Küche und eigenem Duschbad, das sich ganz nach Ihren Wünschen als Gästezimmer, Homeoffice oder kreatives Atelier nutzen lässt.

Ein besonderes Plus dieser zentralen Lage: Mit dem Aufzug fahren Sie bequem von der Tiefgarage und vom Keller bis vor Ihre Wohnungstür, der eigene Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum gehö-

ren selbstverständlich dazu. So verbinden sich lebendiges Stadtleben, Komfort und Funktionalität zu einem rundum stimmigen Gesamtpaket.

Diese Wohnung ist sofort verfügbar. Entdecken Sie, wie es sich anfühlt, im Zentrum von Reutlingen zu Hause zu sein, und überzeugen Sie sich selbst von dieser einladenden Maisonette in absoluter Toplage!

Lage

Diese Wohnung punktet mit einer absoluten Toplage mitten in Reutlingen, der großen Kreisstadt am Fuß der Schwäbischen Alb. Sie leben hier im lebendigen Zentrum, in dem das städtische Leben direkt vor der Tür stattfindet. Die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Cafés und Restaurants erreichen Sie bequem zu Fuß in wenigen Minuten, und auch ein gut ausgebautes Netz an Fahrradwegen beginnt direkt vor dem Haus.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Mehrere Supermärkte und Discounter wie Denns Bio-Markt, Lidl und das E-Center befinden sich in rund 500 Metern Entfernung, eine Apotheke ist direkt angeschlossen. Ärzte, Zahnärzte und weitere Anbieter im Gesundheitsbereich liegen fußläufig in der Nachbarschaft.

Auch Familien finden ein attraktives Umfeld: Die Hermann-Kurz-Schule erreichen Sie in wenigen Gehminuten, mehrere Kindergärten sowie weiterführende Schulen runden das Bildungsangebot ab. Für Sport und Freizeit sorgen Parks, Sportanlagen und ein Fitnessstudio in unmittelbarer Nähe; Ausflüge an die Achalm oder in die Natur der Schwäbischen Alb sind schnell unternommen.

Besonders überzeugend ist die hervorragende Anbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 100 Meter entfernt, der Bahnhof Reutlingen West rund 200 Meter. Über die nahen Bundesstraßen gelangen Sie zügig nach Tübingen, nach Stuttgart und in die gesamte Region. Pendler schätzen diese Kombination aus kurzen Wegen und zentraler Versorgung.

Insgesamt steht diese Lage für urbanes Wohnen auf hohem Niveau: zentral, bestens versorgt und hervorragend angebunden, mit der Natur der Schwäbischen Alb gleich vor den Toren der Stadt. Eine Adresse, die im Alltag wie auch bei der Wertbeständigkeit überzeugt.

Ausstattung Beschreibung

Die Maisonettewohnung von 1991 in solider Massivbauweise ist sehr gepflegt und modernisiert und verteilt sich über zwei Ebenen. Sie bietet eine moderne Einbauküche mit allen Geräten, eine Loggia mit Markise, zwei moderne Bäder und ein separates Gäste WC. Holzfenster mit Isolierverglasung, Laminatböden und Vinylböden sowie neue Innentüren prägen das Innere. Besonders komfortabel ist der Aufzug, der von der Tiefgarage und vom Keller bis vor die Wohnung führt. Beheizt wird über eine zentrale Gasheizung (Erdgas).

Eckdaten:

- Maisonettewohnung, 4,5 Zimmer auf zwei Ebenen
- Wohnfläche ca. 135 m² (Hauptebene ca. 85 m², Studio im DG ca. 50 m²)
- Baujahr 1991, solide Massivbauweise
- Absolute Toplage im Zentrum von Reutlingen
- Moderne Einbauküche mit allen Geräten, kleine Küche im Studio
- Loggia mit Markise
- Zwei moderne Bäder, raumhoch gefliest, plus separates Gäste WC
- Holzfenster mit Isolierverglasung, teils bodentiefe Fenster
- Laminatböden und Vinylböden, neue Innentüren, sehr gepflegt
- Zentrale Gasheizung (Erdgas)
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Klasse D, 115 kWh/(m²a), gültig bis 2028
- Aufzug von Tiefgarage und Keller bis vor die Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Torantrieb
- Kellerraum (Nr. 12), Gemeinschaftsraum, Kabelanschluss
- Sofort verfügbar

NEBENKOSTEN & INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Hausgeld (Stand Wirtschaftsplan 2026): 520 €/Monat (Wohnung 490 € + Tiefgaragenstellplatz 30 €).

Davon pro Monat: umlagefähige Betriebskosten ca. 346 €, nicht umlagefähige Kosten (Verwaltung, Instandhaltung) ca. 120 €, Zuführung Instandhaltungsrücklage ca. 42 €.

Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft: 49.216,57 € (Stand 31.12.2025).

Hinweis: Aufgrund eines Wechsels der Hausverwaltung liegen die Unterlagen aktuell vollständig für

den Zeitraum 2025 vor (Eigentümerprotokolle, Nebenkostenabrechnung und Wirtschaftsplan).

Sonstige Angaben

Wir bieten dieses Objekt im Alleinauftrag an und senden Ihnen auf Anfrage gerne ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Bildern zu. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können. Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir als Makler der Immobilie lediglich die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen und Objektunterlagen weitergeben und keine eigenständige technische oder bauliche Prüfung der Immobilie vorgenommen haben. Dies betrifft insbesondere, aber nicht ausschließlich, potenzielle Feuchtigkeits- oder Schimmelschäden sowie sonstige bauliche Mängel. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben und Objektunterlagen übernehmen wir daher nicht. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf ohne schriftliche Einwilligung der Fa. Kirsten Immobilien e.K. nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der genannten Provision.

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Exposé enthaltenen Informationen sowie die Objektunterlagen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers beruhen und ohne Gewähr weitergegeben werden. Wir empfehlen Kaufinteressenten ausdrücklich, die Immobilie eigenständig zu überprüfen, um den Zustand und mögliche Mängel selbstständig zu bewerten.

**LEGENDE**

- 01 Aufzug
- 02 Flur
- 03 Lichthof
- 04 Flur
- 05 Garderobe
- 06 WC
- 07 Küche
- 08 Wohnen/Essen
- 09 Schlafen
- 10 Zimmer
- 11 Bad
- 12 Loggia

Grundriss Ebene I

**LEGENDE**

- 01 Apartment/Studio/Büro
- 02 Dusche
- 03 WC

Grundriss Ebene II