Wannweil

# Neuwertig & barrierefrei: 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Garten,Terrasse & 2 Stellplätzen in Wannweil

***Objektnummer: 25362198***

**KAUFPREIS:** 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 86 $m^2$ • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25362198 |
| Wohnfläche | ca. 86 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2021 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 399.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis gültig bis | 26.05.2035 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 16.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2016 |

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Die Immobilie

Zahlreiche weitere Bilder, Grundrisse, die Adresse und Informationen erhalten Sie nach der Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Diese neuwertige, barrierefreie und leerstehende 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung (Fertigstellung und Erstbezug: 2021 - KFW 70 Effizienzhaus) überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung in einem gepflegten 6-Parteienhaus. Die Wohnfläche von ca. 86?m² bietet großzügigen Platz für Paare, Familien oder Berufstätige im Homeoffice. Neben dem offenen Wohn- und Essbereich stehen Ihnen ein Schlafzimmer sowie ein weiterer Raum zur Verfügung – ideal nutzbar als Büro, Kinder- oder Gästezimmer.

Der direkte Zugang zur Terrasse, der mit einem Sondernutzungsrecht zum angrenzenden Gartenanteil verbunden ist, rundet das Angebot ab. Die gesamte Wohnung ist mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung ausgestattet und wird über zwei Wärmepumpen beheizt.

Ein weiteres Plus: Die hochwertige, moderne Einbauküche sowie stilvolle Badmöbel sind bereits im Kaufpreis enthalten. Das barrierefreie Badezimmer ist ebenso modern gestaltet und rundet das stimmige Gesamtbild ab.

Die hochwertige und neuwertige Erdgeschosswohnung eignet sich sowohl ideal zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage mit nachhaltiger Wertstabilität.

Zur Wohnung gehören zwei praktische Außenstellplätze, die auch im Kaufpreis inbegriffen sind. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Aufzug, ein separates Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum im Untergeschoss.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser modernen und komfortablen Erdgeschosswohnung in attraktiver Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Ausstattung und Details

- helles und freundliches Wohnzimmer
- Vinylboden in Holzoptik in Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büro
- Neuwertige moderne Einbauküche
- Terrasse mit Gartenanteil
- Tageslichtbad
- separates WC
- 2 Außenstellplätze
- Kellerraum
- Waschkeller
- Fahrradraum im UG
- 2 Wärmpepumpen
- Neuwertiges und gepflegtes Objekt
- Erdgeschosswohnung

ca. 300 € Hausgeld pro Monat inkl. Rücklage ca. 60 €

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Alles zum Standort

Wannweil mit seinen ca. 5400 Einwohnern ist eine Gemeinde im Landkreis Reutlingen in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart.

Die Gemeinde liegt im Echaztal fünf Kilometer nordwestlich von Reutlingen zwischen den Städten Reutlingen und Tübingen. Durch Wannweil führt die Landesstraße 379. Diese verbindet die Gemeinde nach Norden mit der B 27 und der B 297 und nach Süden mit Reutlingen.

Kindergärten, Grundschule und eine Volkshochschule sind vor Ort vorhanden. In der Gemeinde findet man Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Heilpraktiker, Apotheker und Pflegedienste. Einkaufsmöglichkeiten stehen ebenfalls zur Verfügung. Zahlreiche Vereine sorgen für ein lebendiges Angebot zur Freizeitgestaltung.

Die Landeshauptstadt Stuttgart, die Neue Messe und der Flughafen sind in ca. 30 Minuten mit dem PKW über die B27 zu erreichen.

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.05.2034
Endenergiebedarf beträgt 16 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig,

deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25362198 - 72827 Wannweil**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com