

Reutlingen / Betzingen

# Familienfreundliches Wohngefühl mit Garten: Teilsanierte Doppelhaushälfte in gefragter Lage.

Objektnummer: 26362235



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 232 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26362235	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Baujahr	1966	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	252.48 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen

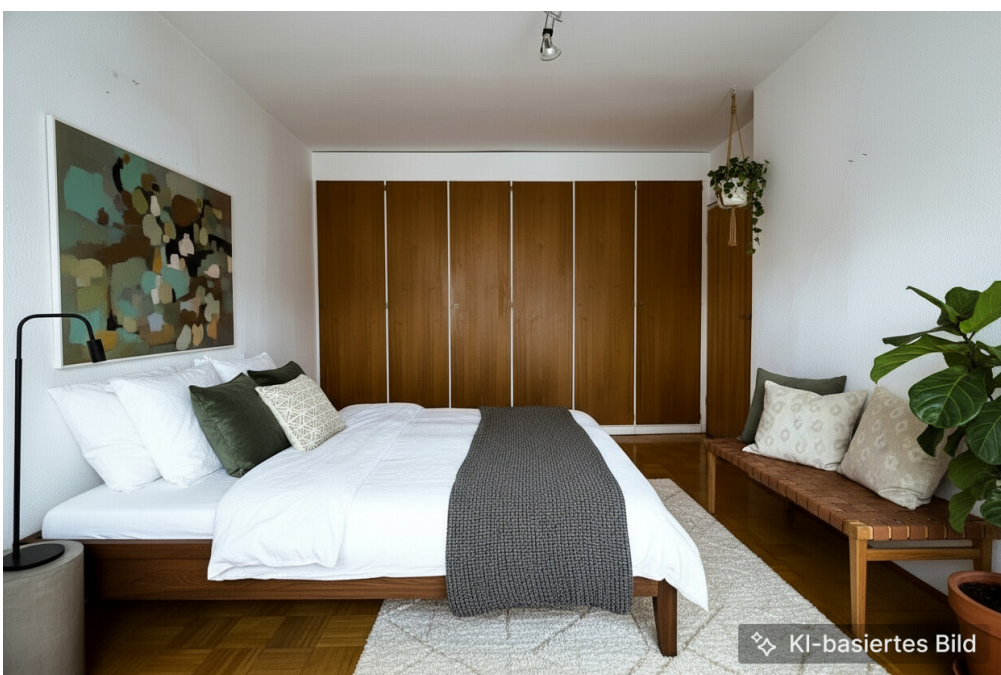
## Die Immobilie



KI-basiertes Bild

Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen**

## **Ein erster Eindruck**

**Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Wohnlage**

**Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1966 wurde 2022 modernisiert und bietet auf ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem 232 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein komfortables Zuhause für Familien und Paare.**

**Insgesamt stehen 5 Zimmer, darunter 4 flexibel nutzbare Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer, sowie 2 moderne Badezimmer zur Verfügung. Die hochwertige Schreinerküche mit modernen Geräten überzeugt durch Funktionalität und zeitloses Design. Erneuerte Fenster und durchgeführte Modernisierungen sorgen für einen angenehmen Wohnkomfort.**

**Der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse schafft eine freundliche Wohnatmosphäre. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und zu geselligen Stunden im Freien ein.**

**Zur Ausstattung gehören außerdem eine moderne Treppe mit Metallgeländer, helle und gut geschnittene Räume sowie eine Garage. Die ruhige Lage in einer gepflegten Wohngegend rundet das attraktive Gesamtangebot ab.**

**Eine ideale Immobilie für alle, die Wert auf Komfort, Platz und ein familienfreundliches Wohnumfeld legen.**

**Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen**

## **Ausstattung und Details**

**Erdgeschoss:**

**Eingang mit Windfang, Gäste WC, Treppenhaus, moderne und hochwertige Küche sowie Wohn- und Esszimmer.**

**Obergeschoss:**

**3 Schlafzimmer und ein Bad.**

**Dachgeschoss:**

**1 Zimmer und noch ein Bad.**

**Untergeschoss:**

**Vorratsraum, Heizraum, Tankraum und ein großer Hobbyraum.**

**Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen**

## **Alles zum Standort**

**Betzingen, ein historischer Stadtteil im Westen von Reutlingen, vereint Tradition und Moderne in idyllischer Wohnlage mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt.**

**Betzingen ist über die B28 und den Betzinger Bahnhof gut vernetzt, sodass Reutlingen, Tübingen und Stuttgart schnell erreichbar sind. Mehrere Buslinien ergänzen das Verkehrsangebot.**

**Der Stadtteil bietet mehrere Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen.**

**Supermärkte, Bäckereien und diverse Einzelhandelsgeschäfte decken den täglichen Bedarf ab. Arztpraxen, Apotheken und Dienstleister bieten umfassende Versorgung.**

**Sportvereine, ein Schwimmbad und Grünanlagen bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Spaziergänge entlang der Echaz und Ausflüge in die Schwäbische Alb sind besonders beliebt.**

**Der historische Ortskern mit Fachwerkhäusern, die Mauritius Kirche und das Heimatmuseum Betzingen laden zu kulturellen Entdeckungen ein. Regelmäßige Veranstaltungen stärken das Gemeinschaftsgefühl.**

**Betzingen ist ein attraktiver Stadtteil von Reutlingen, der durch ruhige Lage, gute Infrastruktur und vielseitige Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Ideal für Familien, Paare und Einzelpersonen, die eine hohe Lebensqualität in einem charmanten Umfeld suchen.**

**Objektnummer: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.03.2036

Endenergiebedarf beträgt 204,5 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 26362235 - 72770 Reutlingen / Betzingen**

## **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](http://www.von-poll.com)**