

Reutlingen

# Charmantes Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26362240

Neuvorstellung



KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 467 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen**

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

Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26362240	Kaufpreis	629.000 EUR
Wohnfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2014
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1934	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	298.48 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.07.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen**

## Ein erster Eindruck

**Charmantes Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1934 überzeugt durch seine klassische Architektur, eine großzügige Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 467 m<sup>2</sup> großen, gepflegten Grundstück bietet die Immobilie rund 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmer. Sie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger, die ein Haus mit Charakter und Entwicklungspotenzial suchen.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Wohnzimmer mit Balkon, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt ebenfalls über eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Gäste-WC. Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ein Arbeitszimmer mit Abstellraum, ein weiteres Zimmer mit separatem WC sowie ein Kinderzimmer. Im Gartengeschoss stehen zudem ein Gewölbekeller und ein Abstellraum zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben sind die stilvolle Holzterrasse mit besonderem Charakter, die Parkettböden in mehreren Räumen sowie die hellen Wohnräume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Der Gewölbekeller bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Vorratsraum, Lagerfläche oder Hobbybereich.

Der gepflegte Garten bietet viel Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltungsideen. Ob Terrasse, gemütlicher Sitzbereich oder liebevoll angelegter Gartenbereich, hier lassen sich verschiedene Nutzungskonzepte verwirklichen.

Renovierung der Elektrik, Bäder und Küchen auf jeden Fall nötig!!! Das Nachbarhaus wurde ca. 3 Meter in den Garten erweitert. Viele Optionen möglich!

Insgesamt präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als attraktive Immobilie mit viel Charme, solider Substanz und interessantem Potenzial.

**Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen**

## **Ausstattung und Details**

- wunderschöne Holzterappe
- Parkettböden
- Kunststoff-/ und Holzfenster
- 2 Wohneinheiten
- Gewölbekeller
- 1 Garagenstellplatz

**Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen**

## **Alles zum Standort**

Reutlingen mit ca. 120.000 Einwohnern gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart und Universitätsstadt Tübingen, weshalb sich die Stadt auch als „Tor zur Schwäbischen Alb“ bezeichnet.

Das Einfamilienhaus befindet sich in Reutlinger Bestlage am Lerchenbuckel.

Das Stadtzentrum erreichen Sie leicht mit dem Fahrrad oder zu Fuß.

Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeitaktivitäten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Reutlinger Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Bäcker, Metzger, sowie ein Wochenmarkt sorgen für den täglichen Lebensmittelbedarf der Einwohner.

Das kulturelle Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen. Von der Philharmonie, Theater,

Kino, Tanzlokal bis zur Freilichtbühne kann jeder sein kulturelles Interesse verfolgen.

Die medizinische Versorgung erfolgt über das Klinikum am Steinenberg, sowie zahlreiche Arztpraxen.

Dank eines sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetzes ist man in Reutlingen auch ohne Auto mobil.

Die Stadt Reutlingen selbst verfügt somit über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Landeshauptstadt Stuttgart, die Neue Messe und der Flughafen sind in ca. 30 Minuten mit dem PKW über die B27 zu erreichen.

**Objektnummer: 26362240 - 72762 Reutlingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 05.07.2036.

Endenergiebedarf beträgt 298,48 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

### HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:

Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

**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: 26362240 - 72762 Reutlingen**

## **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](mailto:reutlingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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