Reutlingen

Stilvolles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf weitläufigem Grundstück zur Miete

Objektnummer: 26349060

MIETPREIS: 2.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.190 m²

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

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

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349060
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Garage

Mietpreis	2.850 EUR
Nebenkosten	275 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 172 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.05.2033
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	159.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Ein erster Eindruck

Dieses repräsentative Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint Großzügigkeit, Stil und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf hohem Niveau. Die im Jahr 1982 errichtete und 2023 umfassend modernisierte Immobilie präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Auf einem ca. 1.190 m² großen Grundstück entfaltet sich eine Wohnfläche von rund 199 m², die anspruchsvolles Wohnen mit einem Höchstmaß an Flexibilität verbindet.

Im Erd- und Untergeschoss stehen Ihnen insgesamt sechs Zimmer, drei Badezimmer sowie zwei großzügige Wohn- und Essbereiche zur Verfügung. Diese bieten reichlich Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Immobilie verfügt über zwei Küchenbereiche, die sowohl im Hauptwohnbereich als auch in der Einliegerwohnung untergebracht sind. Beide Küchen sind funktional gestaltet und bieten ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten im Alltag. Die durchdachte Anordnung ermöglicht kurze Wege und eine komfortable Nutzung – ideal für Familien oder getrennte Wohneinheiten.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Studio im Dachgeschoss. Dank Dachflächenfenstern und Heizung lässt sich dieser Bereich ganzjährig flexibel als Hobbyraum, Arbeitszimmer oder Spielbereich nutzen. Die stilvolle Holzwendeltreppe, die alle Etagen miteinander verbindet, fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein und setzt einen besonderen Akzent.

Das Untergeschoss bietet darüber hinaus zwei weitere großzügige Räume, die sich ideal als Hobby-, Fitness- oder Partykeller eignen. Ob Tischtennis, Billard oder eine gemütliche Bar mit Sitzecke – hier sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Nutzungsperspektiven. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss macht das Haus besonders attraktiv für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung als separater Arbeits- oder Gästebereich. Eine Untervermietung ist nach Absprache mit den Eigentümern unter Umständen möglich.

Der Außenbereich überzeugt mit einer großen, teilüberdachten Terrasse, die zum Entspannen und Grillen einlädt, sowie einem weitläufigen Garten mit viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Genießen. Beide Wohneinheiten verfügen über direkten Gartenzugang.

Große, bodentiefe Schiebetüren sorgen im Erdgeschoss für helle, freundliche Wohnräume und einen nahtlosen Übergang ins Freie.

Eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze stehen zur Verfügung und können für insgesamt 160,00 € monatlich angemietet werden.

Das Haus steht Ihnen ab dem 01.06.2026 zur Verfügung. Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für weiterführende Informationen oder zur Terminvereinbarung freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Ausstattung und Details

Die Ausstattung der Immobilie ist modern und gehoben. Besonders hervorzuheben sind die edlen Solnhofener Kalksteinböden in den zentralen Wohnbereichen des Erdgeschosses, die dem Haus eine zeitlose Eleganz verleihen. In den übrigen Räumen sorgen Echtholzparkett sowie Vinylböden in Holzoptik für eine warme und wohnliche Atmosphäre.
Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Gas-Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung, die ganzjährig hohen Wohnkomfort bietet. Ein stilvoller Kamin im Wohnbereich schafft zusätzlich eine behagliche Stimmung und lädt besonders in der kalten Jahreszeit zu gemütlichen Abenden ein.
Die Badezimmer sowie Gäste-WCs wurden vollständig modernisiert und präsentieren sich in hochwertiger Ausstattung. Bodengleiche, großzügige Duschen, edle Armaturen sowie stilvolle Fliesen und Sanitärelemente in modernem Design unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.
Die Küchenbereiche sind bereits mit vollwertigen Einbauküchen im Erdgeschoss sowie in der Einliegerwohnung im Untergeschoss ausgestattet und bieten eine moderne, funktionale Basis für den täglichen Bedarf.

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Alles zum Standort

Reutlingen mit ca. 120.000 Einwohnern gehört zur Region Neckar-Alb sowie zur europäischen Metropolregion Stuttgart und zur Universitätsstadt Tübingen. Aufgrund seiner Lage am Rand der Schwäbischen Alb wird die Stadt auch als „Tor zur Schwäbischen Alb“ bezeichnet.

In einer der gefragtesten Wohnlagen Reutlingens befindet sich dieses modernisierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in repräsentativer, ruhiger Lage. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und Villen. Das Haus liegt zurückversetzt in einer ruhigen Stichstraße und ist nicht einsehbar – ideal für ein hohes Maß an Privatsphäre und ungestörtes Wohnen.

Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Reutlinger Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Bäckern, Metzgern, Banken und einem Wochenmarkt ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch das kulturelle Angebot überzeugt mit Einrichtungen wie der Philharmonie, dem Kulturzentrum Franz K sowie dem Theater „Die Tonne“.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein sehr gutes öffentliches Verkehrsnetz mit Bus- und Bahnverbindungen. Der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar. Über die B27 sind die Landeshauptstadt Stuttgart, die Messe sowie der Flughafen in ca. 30 Minuten mit dem Auto angebunden.

Damit verbindet die Lage ruhiges, gehobenes Wohnen mit urbaner Nähe, sehr guter Infrastruktur und optimaler regionaler Anbindung.

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

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.

Objektnummer: 26349060 - 72766 Reutlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen
Tel.: +49 7071 - 70 75 506
E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com