Reutlingen – Römerschanze

Reihenmittelhaus im Rückbauzustand – solide Basis für individuelle Wohnideen

Objektnummer: 25362194

KAUFPREIS: 275.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 86 m² • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 171 m²

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

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

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Auf einen Blick

Objektnummer	25362194
Wohnfläche	ca. 86 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	275.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	04.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	214.79 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Die Immobilie

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Die Immobilie

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Die Immobilie

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Die Immobilie

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Die Immobilie

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Ein erster Eindruck

”Reihenmittelhaus im Rückbauzustand – solide Basis für individuelle Wohnideen” Das im Jahr 1957 erbaute Reihenmittelhaus wurde zuletzt 2015 durch die Erneuerung des Daches modernisiert. Aktuell befindet sich die Immobilie im sogenannten Rückbauzustand – eine ideale Ausgangsbasis für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen und Wohnträume verwirklichen möchten. Bereits im Jahr 1999 wurden die Fenster durch zweifach verglaste Kunststofffenster mit manuell bedienbaren Rollläden ersetzt. Die ursprüngliche Ölheizung wurde 1998 fachgerecht entfernt, und das Haus wieder an das Gasnetz angeschlossen. Die Wohnfläche beträgt ca. 86 m², das Grundstück umfasst etwa 171 m² – ein passender Rahmen für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt 4,5 Zimmer: •Erdgeschoss: Eingangsbereich mit separatem Gäste-WC, Küche sowie ein helles Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum kleinen Garten. •Obergeschoss: Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich und Zugang zum Balkon, ein Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Von hier aus gelangt man in das teilausgebaute Dachgeschoss. •Dachgeschoss: Durch mehrere Dachfenster gut belichtet und vielseitig nutzbar – etwa als Jugendzimmer oder gemütlicher Spielbereich. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier ein weiteres Badezimmer. Aufgrund der Gegebenheiten wäre die Einrichtung einer Sauna oder Infrarotkabine gut vorstellbar. Ein Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine ca. 85?m entfernte Garage für 40?€ monatlich anzumieten. Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine angenehme Wohnumgebung – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Ausstattung und Details

- doppelt verglaste Kunststofffenster (1999) mit händischen Rollläden
- Holzgeschoßtreppen
- Austausch Ölheizung und Umstellung auf zentrale Gasheizung: 1998
- zentrale Warmwasserversorgung über die Heizung
- Satteldach mit 30% Neigung (2015 neu gedeckt und Dämmung geprüft via Friedl Dachbau)
- Außentreppe mit Geländer (Metall) vom Wohnzimmer zur Terrasse
- massiv geflieste Kelleraußentreppe mit Geländer
- Option zur Anmietung einer circa 85M entfernt liegenden Garage für 40 € monatlich

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Alles zum Standort

Reutlingen ist eine lebendige Stadt in Baden-Württemberg, am Rande der Schwäbischen Alb gelegen. Sie bietet eine Mischung aus städtischem Flair und naturnaher Umgebung, mit einer gut entwickelten Infrastruktur und einem breiten Kultur- und Freizeitangebot. Die Stadt ist ein wirtschaftliches Zentrum der Region, bekannt für ihre textile Tradition und heutige Hightech-Industrie. Die Römerschanze ist ein beliebter Stadtteil von Reutlingen, der durch seine ruhige Wohnlage, eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum überzeugt. Besonders Familien schätzen die kinderfreundliche Umgebung mit zahlreichen Spielplätzen, Schulen und Betreuungsmöglichkeiten. Zudem bieten Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten eine hohe Lebensqualität. Die Römerschanze ist ideal für alle, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf ein familienfreundliches Umfeld zu verzichten.

Objektnummer: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 214.79 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist F. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 04.04.2035. Endenergieverbrauch beträgt 191,42 kwh/(m²a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas. Wesentlicher Energieträger für Warmwasser ist Erdgas. Das Baujahr des Objekts laut Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25362194 - 72760 Reutlingen – Römerschanze

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15 Reutlingen
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com