

Reutlingen / Bronnweiler

2 residential units + commercial space in Bronnweiler, optionally with building plot

Property ID: 25362207



PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 600 m²

Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID | 25362207 | Purchase Price | 385.000 EUR |
| Living Space | ca. 230 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | | |
| Rooms | 11 | | |
| Bedrooms | 6 | | |
| Bathrooms | 2 | Modernisation / Refurbishment | 2019 |
| Year of construction | 1928 | Condition of property | Well-maintained |
| Type of parking | 5 x Outdoor parking space | Construction method | Solid |
| | | Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Oil | Final energy consumption | 132.94 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 26.01.2035 | Energy efficiency class | E |
| Power Source | Oil | Year of construction according to energy certificate | 1928 |

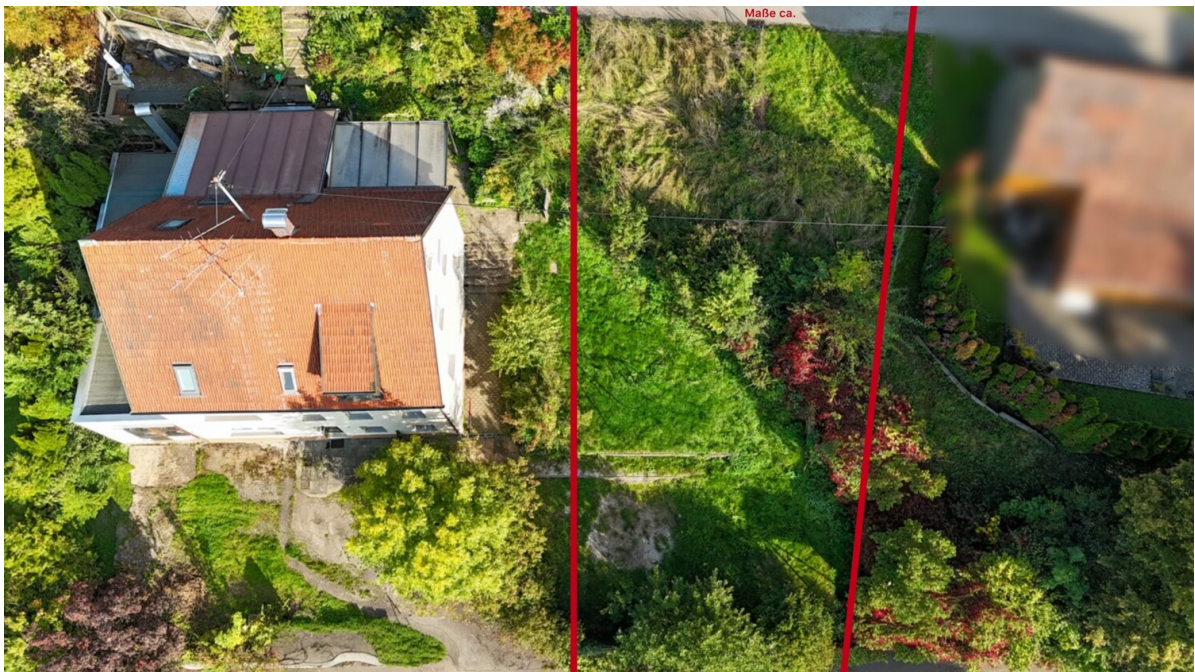
Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

The property



Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

The property



Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

The property



Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

The property



Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

The property



Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

The property



Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

The property

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

VPI

Reutlingen - Tübingen

Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

A first impression

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Zweifamilienhaus (ZFH + Gewerbeeinheit) gebaut, fast wie ein Doppelhaus mit Werkstatt/Lageranbau mit einer Grundstücksfläche von ca. 600 m² in Ortsrandlage von Bronnweiler. Das im Jahr 1928 errichtete und 1979 durch einen Anbau erweiterte Objekt überzeugt durch eine solide Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das massiv gebaute Zweifamilienhaus ist teilweise in einem renovierungsbedürftigem Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2002, der Brenner wurde 2022 erneuert. Die angrenzende Werkstatt wird durch einen Holzofen beheizt.

Das Haus bietet zwei voneinander abgeschlossene Wohneinheiten, jeweils mit separatem Eingang und eigener Terrasse. Jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/ Essbereich, Schlafzimmer, Küche und Bad. Die Ausstattung ist überwiegend einfach und entspricht dem Standard; größere Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere in den Bädern und Küchen, wurden zuletzt 1979 durchgeführt. Mehrere Räume sind renovierungsbedürftig.

Die Fenster wurden zu großen Teilen in den Jahren 2016 und 2019 ausgetauscht. Das klassische Satteldach mit Gaube befindet sich über dem Haupthaus, der Anbau erhielt 2019 ein neues Flachdach. Neben den Wohnflächen steht eine zusätzliche Gewerbeeinheit mit eigenem Zugang zur Verfügung, die derzeit als Lagerräume und Werkstatt genutzt wird. Auch hier eröffnen sich verschiedene Möglichkeiten zur Verwendung oder Weiterentwicklung.

Auf dem Flurstück, auf dem das Einfamilienhaus steht, wurde ein weiteres Grundstück zur separaten Bebauung mit einer zusätzlichen Fläche von ca. 379 m²

abgetrennt. Dieses kann mit einem Einfamilienhaus oder einem Doppelhaus bebaut werden. Der Erwerb des (Bau-)Grundstücks ist optional möglich.

Kaufpreis € 149.000,00 + Nebenkosten + 3,57 % (inkl. MwSt.) Maklerprovision des beurkundeten Kaufpreises.

Mieteinnahmen aktuell:

Gewerbe (ca. 120 m²): 480 € kalt / Monat → 5.760 € p.a.

Wohnung links (ca. 85 m²): 515 € kalt / Monat → 6.180 € p.a.

Wohnung rechts (ca. 145 m²): steht aktuell leer → 0 € p.a.

Gesamte derzeitige Jahresnettokaltmiete: 11.940 €

Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

Details of amenities

- Baujahr 1928, Anbau:
- Heizung: Öl-Zentralheizung, Anlage 2002, Brenner 2022; Werkstatt über Holzofen
- 2 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit (Lagerräume)
- Zugang: eigener Eingang in die Gewerbeeinheit
- Fenster großteils 2016/2019 erneuert
- Dach: Satteldach mit Gaube, Anbau Flachdach (2019 erneuert)
- Bäder/Küchen: überwiegend einfach, teils renovierungsbedürftig (letzte größere Sanierung 1979)

Besonderheiten:

- jede Wohnung mit eigenem Eingang und Terrasse
- überdachter Außenkeller und Gewölbekeller vorhanden
- Ausbaureserve im Dachboden
- Möglichkeit der Teilung in Wohnungseigentum (ETW)

Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

All about the location

Der Reutlinger Teilort Bronnweiler überzeugt als familienfreundlicher Wohnort mit stabiler Nachfrage und guter Nahversorgung. Die Infrastruktur bietet eine gute Busanbindung sowie die Erreichbarkeit der Bahnhöfe in Reutlingen und Tübingen. Die unmittelbare Nähe zu den Wirtschaftszentren Stuttgart und Tübingen rundet die Lage ab. Grünflächen, Sportanlagen und vielfältigen Sportmöglichkeiten tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Für Reiter gibt einen ausgezeichneten Reithof. Der Ort verfügt über einen Kindergarten, Zweigstelle der Stadtbibliothek und einer Turn- und Festhalle. Insgesamt präsentiert sich Bronnweiler als naturnaher Teilort von Reutlingen.

Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 132.94 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.01.2035
Endenergiebedarf beträgt 132,94 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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. teilweise 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.

Property ID: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com