

Reutlingen

Charmantes Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 26362240

Neuvorstellung



PURCHASE PRICE: 629.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 467 m²

Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

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

Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

At a glance

Property ID	26362240	Purchase Price	629.000 EUR
Living Space	ca. 175 m ²	House	Two-family house
Rooms	8	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	6	Modernisation / Refurbishment	2014
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1934	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Usable Space	ca. 70 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final Energy Demand	298.48 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.07.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1933

Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

The property



Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

The property



Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

The property



Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

The property



Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

The property



Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

A first impression

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 m² großen, gepflegten Grundstück bietet die Immobilie rund 175 m² 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.

Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

Details of amenities

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

Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

All about the location

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.

Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 05.07.2036.

Endenergiebedarf beträgt 298,48 kwh/(m²*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.

Property ID: 26362240 - 72762 Reutlingen

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