

Reutlingen

Sanierte Altbauvilla am Fuße der Achalm

Property ID: 26362251



PURCHASE PRICE: 989.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 807 m²

Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

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

Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

At a glance

Property ID	26362251
Living Space	ca. 200 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	9
Bathrooms	3
Year of construction	1929
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	989.000 EUR
House	Villa
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

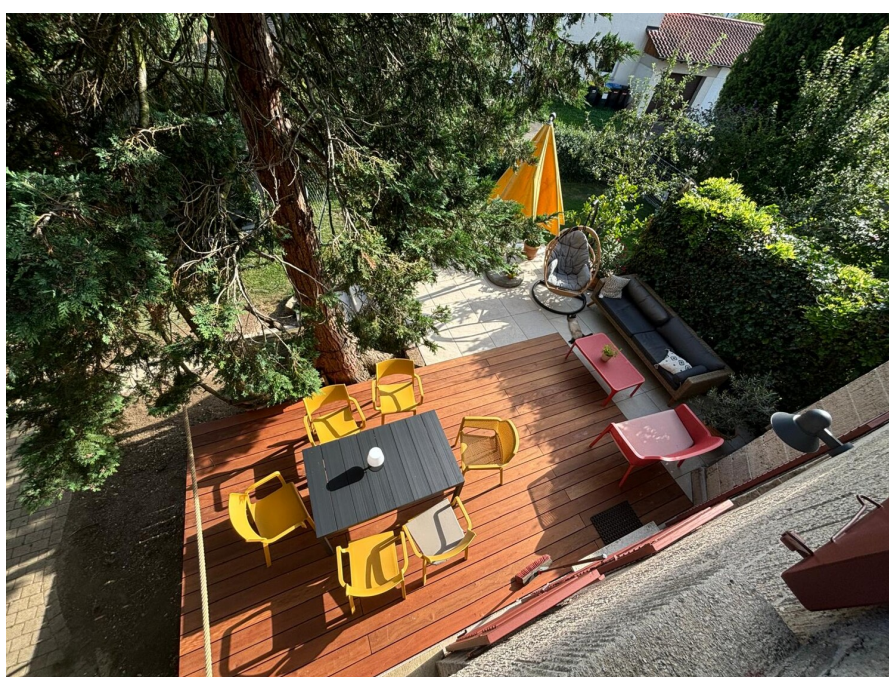
Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



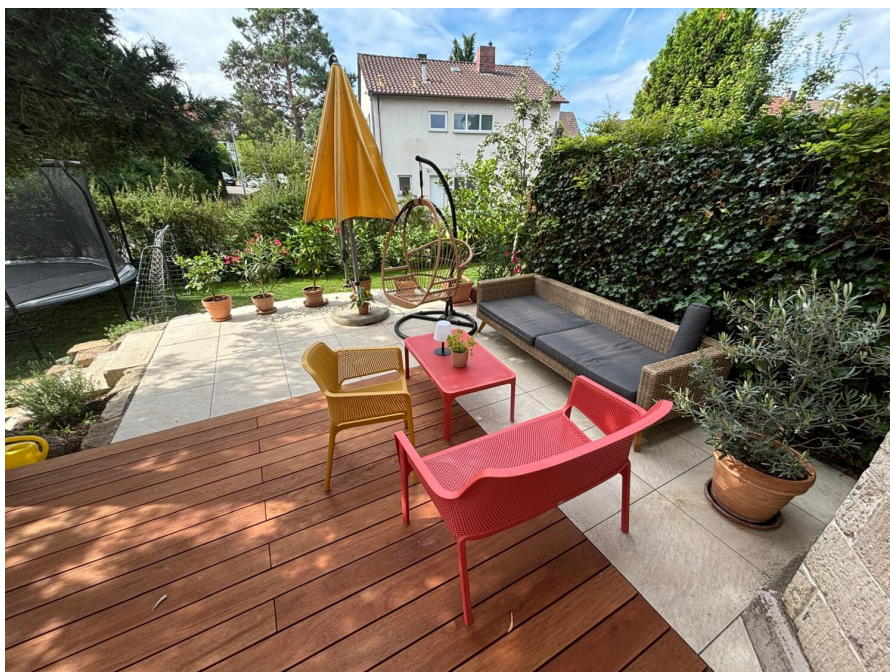
Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



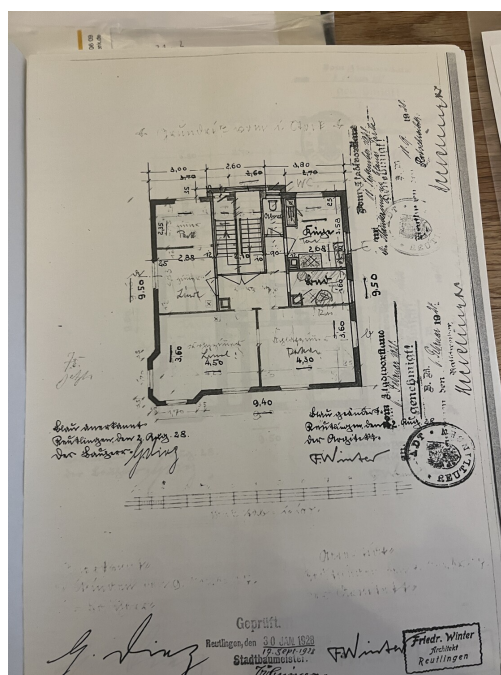
Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



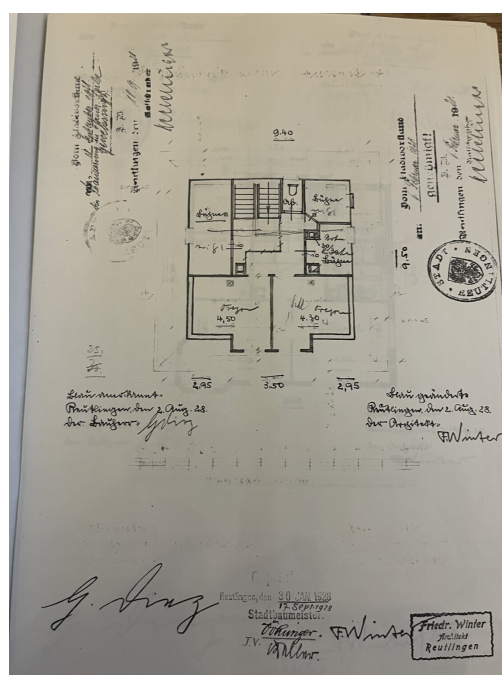
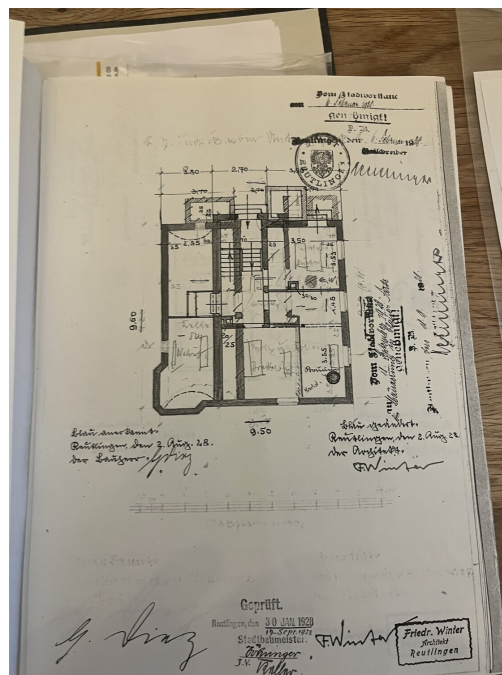
Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



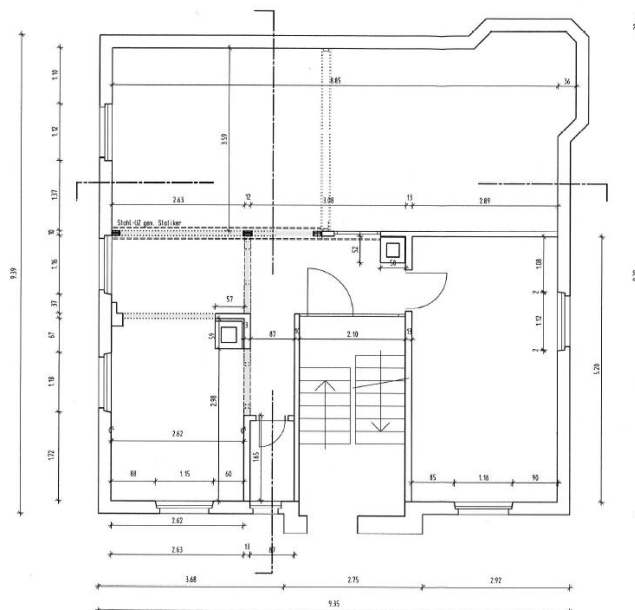
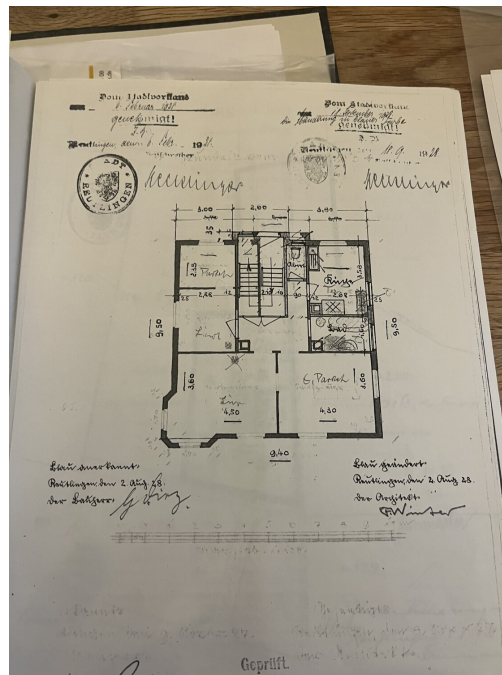
Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

The property



Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

A first impression

Diese charmante Tuffsteinvilla aus dem Jahr 1929 liegt in begehrter Lage an der Achalm und verbindet historischen Charakter mit großzügigem Wohnen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Anbau aus dem Jahr 1960 ergänzt das ursprüngliche Gebäude harmonisch. Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich schöne Grundstück mit ca. 807 m², das mit seinem gewachsenen Garten viel Privatsphäre und eine besondere Atmosphäre bietet.

Bereits der Eingangsbereich empfängt mit einem klassischen Treppenhaus und unterstreicht den individuellen Charakter des Hauses. Im Erdgeschoss öffnet sich ein großzügiger, weitläufiger Wohnbereich mit Küche, Essplatz und Wohnzimmer. Ein weiterer, durch sichtbare Balken optisch abgeteilter Raum schließt sich direkt an und bietet zusätzliche Möglichkeiten – beispielsweise als Arbeits-, Lese- oder Familienbereich. Bei Bedarf könnte dieser Bereich auch wieder separat gestaltet werden.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie ein außergewöhnlich großzügiges Badezimmer. Dieses ist mit zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne und WC ausgestattet und bietet viel Platz für die ganze Familie.

Das zweite Obergeschoss beziehungsweise die Mansarde verfügt über zwei weitere Zimmer und ein komplett neu gestaltetes Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und WC. Damit bietet auch diese Etage einen komfortablen und eigenständigen Wohnbereich.

Der Anbau aus dem Jahr 1960 erweitert das Raumangebot der Villa um zwei zusätzliche Zimmer und eröffnet dadurch besonders vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Räume können als natürliche Erweiterung des bestehenden Wohnbereichs genutzt werden, bieten sich aber ebenso für die Einrichtung einer separaten Wohneinheit an. Auch eine gewerbliche Nutzung, beispielsweise als Büro, Praxis, Atelier oder Arbeitsbereich, ist gut vorstellbar. Damit schafft der Anbau wertvolle zusätzliche Flexibilität und macht die Immobilie besonders interessant für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Dank der großzügigen Raumaufteilung und der verschiedenen Ebenen eignet sich die Immobilie nicht nur hervorragend als geräumiges Einfamilienhaus, sondern bietet auch interessante Perspektiven für ein Mehrgenerationenkonzept oder die Nutzung mit mehreren separaten Wohnbereichen. Eine besondere Immobilie für Menschen, die den Charme eines Hauses mit Geschichte, viel Platz und einen wunderschönen Garten in attraktiver Lage zu schätzen wissen.

Property ID: 26362251 - 72766 Reutlingen

Details of amenities

- Parkettböden
- sehr großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- neues Badezimmer unterm Dach
- Gästetoilette
- originale Tuffsteinfassade renoviert
- neuwertige Isolierglasfenster 2 fach
- Dach neu und isoliert von
- großzügige Terrassenflächen
- Baumbestand
- großer Anbau mit vielen Optionen - 2 Zimmer mit WC
- Keller teilweise mit Industrieparkett ausgestattet
- sehr viele Details original erhalten

Property ID: 26362251 - 72766 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 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 Automobil.

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: 26362251 - 72766 Reutlingen

Other information

Es liegt ein Energie....ausweis vor.
Dieser ist gültig bis
Endenergiebedarf beträgt kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist
Die Energieeffizienzklasse ist

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26362251 - 72766 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