Reutlingen / Ohmenhausen

Charmantes Einfamilienhaus mit Paradies-Garten in Ohmenhausener Ortsrandlage

Número de propiedad: 25362202

PRECIO DE COMPRA: 439.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 113 m² • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 864 m²

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

De un vistazo

Número de propiedad	25362202
Superficie habitable	ca. 113 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1933
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	439.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1998
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

Datos energéticos

Fuente de energía	Electro
Certificado energético válido hasta	02.06.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	369.86 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1933

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

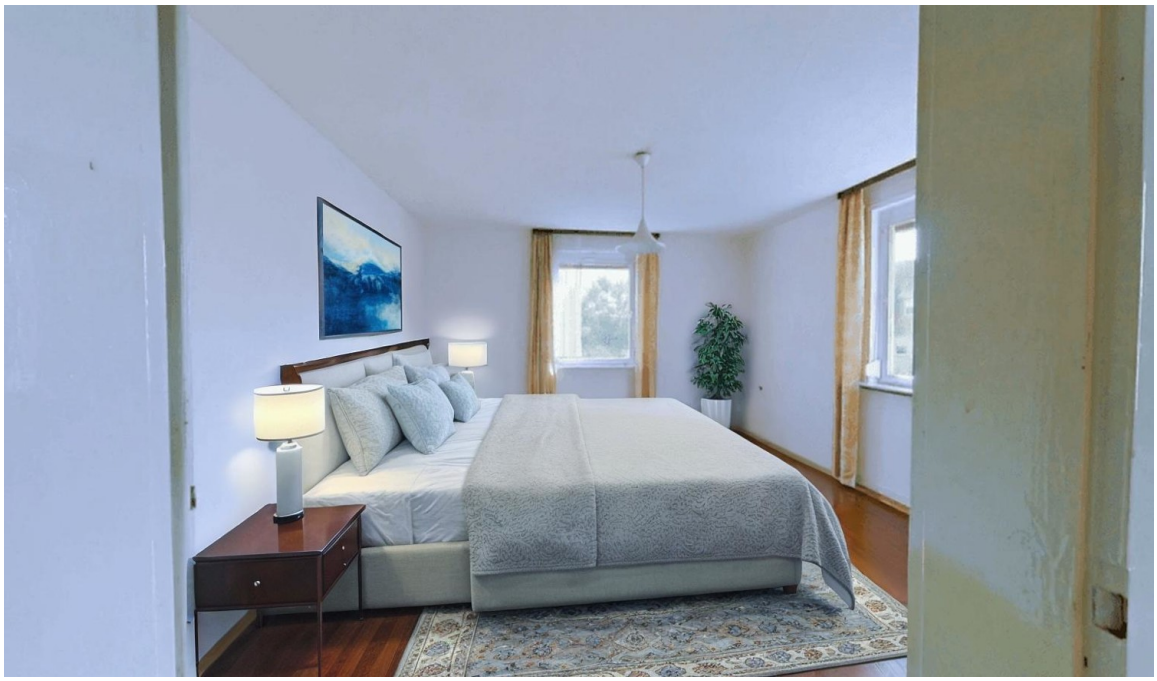
La propiedad

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

Una primera impresión

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1933, welches sich in westlicher und ruhiger Ortsrandlage von Ohmenhausen befindet. Das freistehende Wohnhaus bietet auf ca. 113 m² Wohnfläche ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte und wartet darauf, durch eine umfassende Umgestaltung, in neuem Glanz zu erstrahlen. Weiteren Wohnraum können Sie bei einem Dachausbau gewinnen. Umgeben von einem großzügigen und prächtigen Garten, auf einem ca. 864 m² großen Grundstück, überzeugt dieses Objekt mit Potenzial und viel Gartenfläche, bzw. weiterem Baufenster.
Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern auf zwei Etagen; darunter zwei Schlafzimmer und einem Badezimmer im Erdgeschoß. Eine zusätzliche Dusche ist im Kellergeschoß vorhanden. Die Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ermöglichen eine individuelle Anpassung an die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner.

Die letzte Modernisierung des Hauses erfolgte im Jahr 1998 (zweifach verglaste Fenster). Eine Modernisierung des Hauses steht an, so dass Sie Ihre Ideen alle umsetzen können und trotzdem den Charme eines 90 Jahre alten Hauses genießen könnten. Und dies auf einer Grundstücksgröße, die Sie heute selten finden werden, bzw. auf das Sie evtl. ein weiteres Baufenster generieren können.
Die Immobilie ist voll unterkellert, was zusätzlichen Raum für Lagerung oder kreative Projekte bietet.

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

Detalles de los servicios

- 1933/1934 erstelltes freistehendes Wohnhaus
- westliche, ruhige Ortsrandlage
- voll unterkellert
- zwei trockene Gewölbekeller
- Dachausbau möglich
- Außenliegende Werkstatt, welche in der Doppelgarage untergebracht ist - Option als Nutzung für Garage besteht
- abgesenkter Bordstein vor dem Haus (Carport möglich)

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

Todo sobre la ubicación

Reutlingen, eine große Kreisstadt in Baden-Württemberg, verzeichnete zum 31. Dezember 2023 eine Einwohnerzahl von 118.528 Personen.

Der Stadtteil Ohmenhausen, etwa fünf Kilometer westlich des Stadtzentrums gelegen, bewahrt mit seinen rund 4.000 Einwohnern einen ländlichen Charakter und bietet eine ruhige Wohnlage mit dörflichem Charme. Die gut ausgebaute Infrastruktur umfasst Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Dank der Busverbindungen nach Reutlingen und der Nähe zur B28 ist Ohmenhausen verkehrstechnisch gut angebunden. Die unmittelbare Nähe zur Schwäbischen Alb lädt mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Eine starke Dorfgemeinschaft, regelmäßige Feste und historische Fachwerkhäuser prägen das besondere Flair des Stadtteils, der sich ideal für Familien und Naturliebhaber eignet.

Durch eine gute Verkehrsanbindung mit Busverbindungen nach Reutlingen sowie die Nähe zur B28 ist der Stadtteil gut erreichbar. Ohmenhausen liegt zudem in unmittelbarer Nähe zur Schwäbischen Alb und bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, die zu Aktivitäten in der Natur einladen.

Besonders hervorzuheben ist die starke Dorfgemeinschaft, die durch regelmäßige Feste und Veranstaltungen geprägt wird. Historische Fachwerkhäuser verleihen dem Stadtteil zusätzlich ein besonderes Flair. Ohmenhausen ist somit ein idealer Wohnort für Familien und Naturliebhaber, die die Vorzüge einer naturnahen Umgebung schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 369.86 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 02.06.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 369,86 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Wesentlicher Energieträger für Warmwasser ist Strom.
Das Baujahr des Objekts laut Energieausweis ist 1933.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25362202 - 72770 Reutlingen / Ohmenhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com