

## Reutlingen / Bronnweiler

2 ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? + ?  
? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? , ?

???????? ?????: 25362207



???? ?????: 385.000 EUR • ?????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ?????: 11 • ????? ??: 600 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

?? ??? ??????

??????? ????????	25362207	???? ??????	385.000 EUR
??????????	ca. 230 m²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	11		MwSt.) des
??????????? ???	6		beurkundeten
??????????		????????	Kaufpreises
??????????	2	????????	???????
????? ????????????	1928	?????????????	
????? ????????????	5 x ???????????	???????	???????, WC
	????? ????????????		???????????, ?????,
			???????????????
			???????

??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	132.94 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.01.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	?????	????????????? ????????????? ???????????	E
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1928



??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

?? ????????





??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

?? ????????





??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

?? ????????





??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

?? ????????





??????? ???????? : 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

?? ????????



??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

?? ????????

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

VPI

Reutlingen - Tübingen



??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Zweifamilienhaus (ZFH + Gewerbeeinheit) gebaut, fast wie ein Doppelhaus mit Werkstatt/Lageranbau mit einer Grundstücksfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>): 480 € kalt / Monat ? 5.760 € p.a.

Wohnung links (ca. 85 m<sup>2</sup>): 515 € kalt / Monat ? 6.180 € p.a.

Wohnung rechts (ca. 145 m<sup>2</sup>): steht aktuell leer ? 0 € p.a.

Gesamte derzeitige Jahresnettokaltmiete: 11.940 €



??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

???????????????? ???? ?????????

- 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)

??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

??? ??? ??? ??????????

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.



??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

????? ?????????

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 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. 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.

??????? ???????: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)