

Reutlingen / Bronnweiler

2 unità abitative + spazio commerciale a Bronnweiler, opzionalmente con terreno edificabile

Codice oggetto: 25362207



PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m²

Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25362207	Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Superficie netta	ca. 230 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1928	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	5 x superficie libera		

Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	132.94 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.01.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

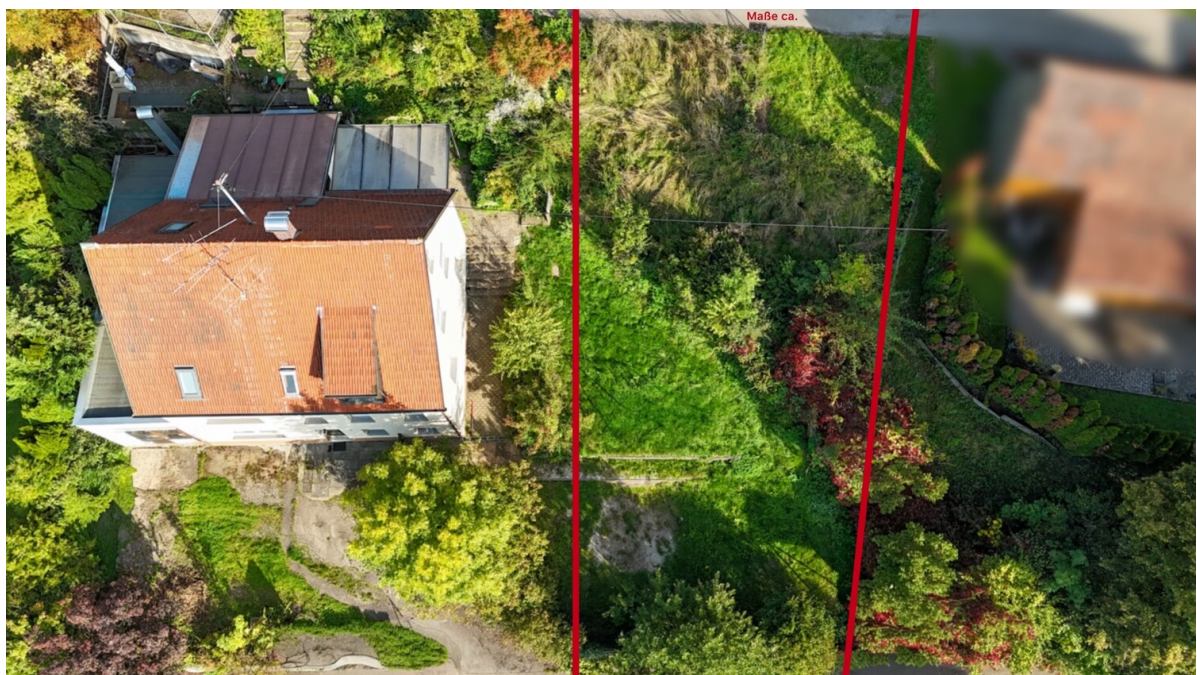
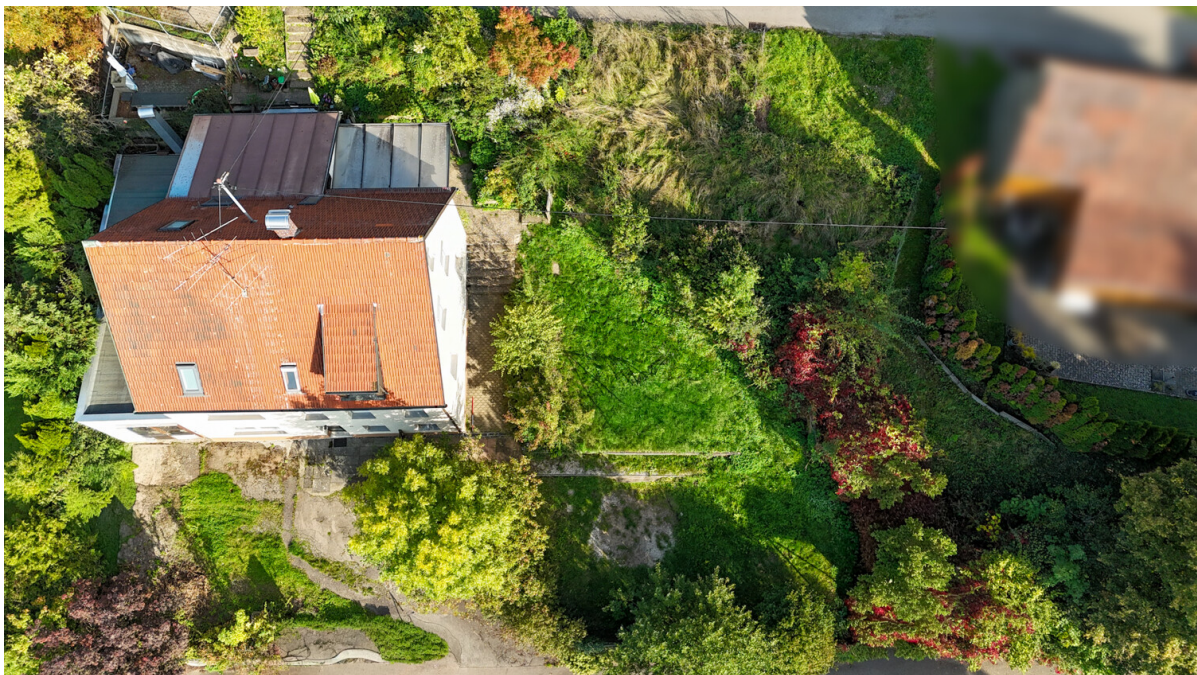
Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

La proprietà

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

VPI

Reutlingen - Tübingen

Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

Una prima impressione

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 €

Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

Dettagli dei servizi

- Baujahr 1928, Anbau:
 - Heizung: Öl-Zentralheizung, Anlage 2002, Brenner 2022; Werkstatt über Holzofen
 - 2 Wohneinheiten, 1 Gewerbeinheit (Lagerräume)
 - Zugang: eigener Eingang in die Gewerbeinheit
 - 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)

Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25362207 - 72770 Reutlingen / Bronnweiler

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com