

Reutlingen

Sanierte Altbauvilla am Fuße der Achalm

Codice oggetto: 26362251



PREZZO D'ACQUISTO: 989.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 807 m²

Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

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

Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26362251
Superficie netta	ca. 200 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1929
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	989.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

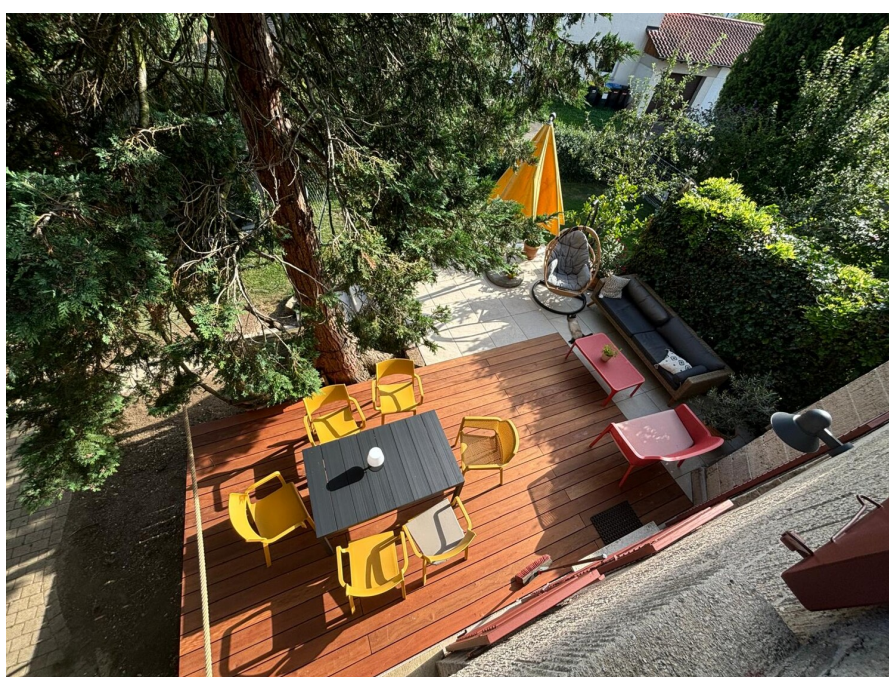
Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



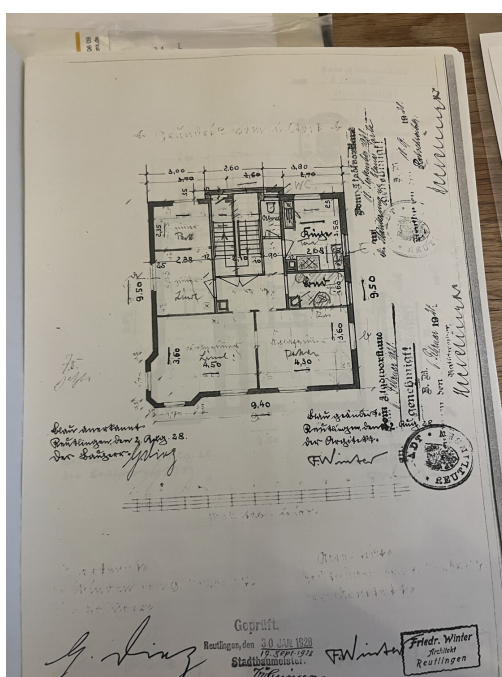
Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



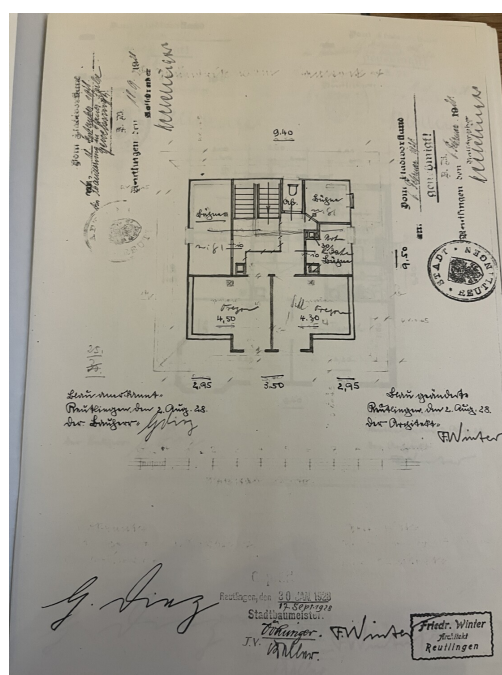
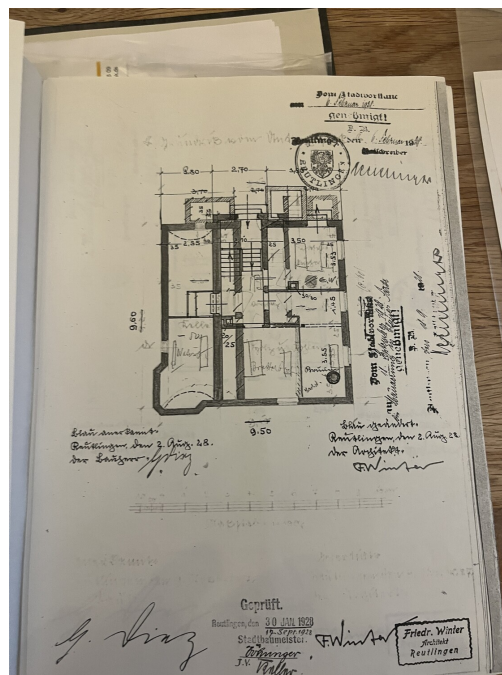
Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



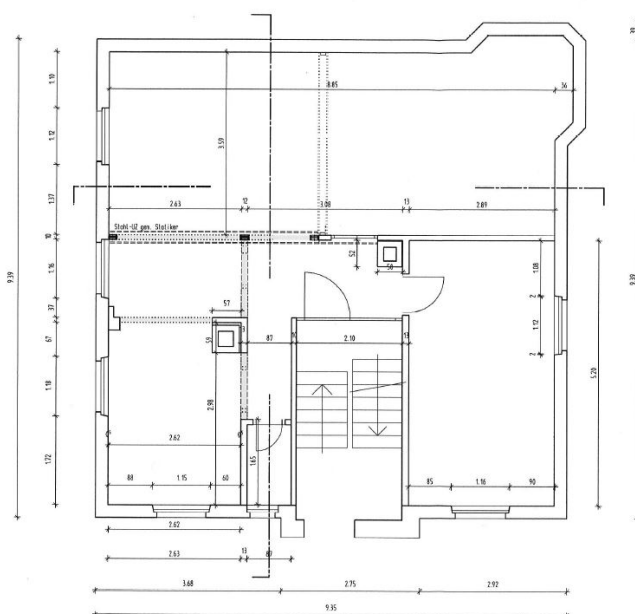
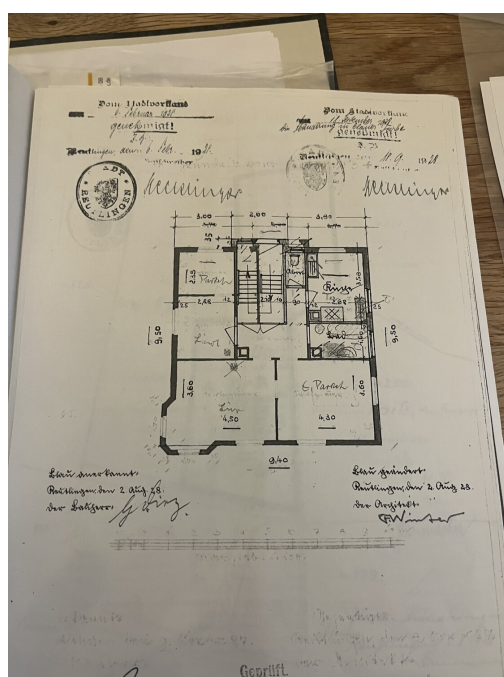
Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26362251 - 72766 Reutlingen

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