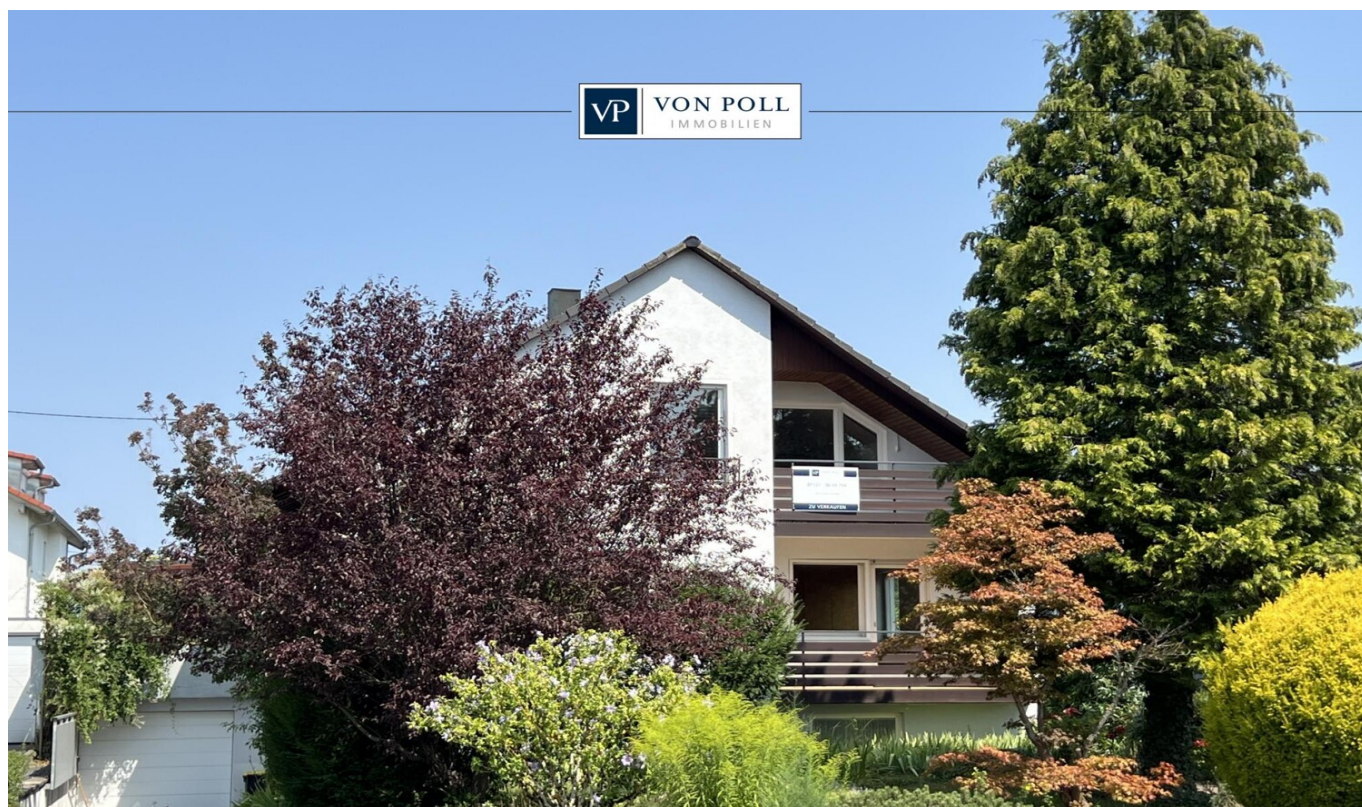


Reutlingen / Degerschlacht

# Repräsentatives Einfamilienhaus mit großem Garten und Ausbaupotenzial

*Número da propriedade: 26362246*



**PREÇO DE COMPRA: 575.000 EUR • ÁREA: ca. 173,7 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 848 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

## Numa vista geral

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Número da propriedade  | 26362246                 |
| Área                   | ca. 173,7 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela          |
| Quartos                | 6                        |
| Quartos                | 3                        |
| Casas de banho         | 2                        |
| Ano de construção      | 1968                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem              |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 575.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 216 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda               |

Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

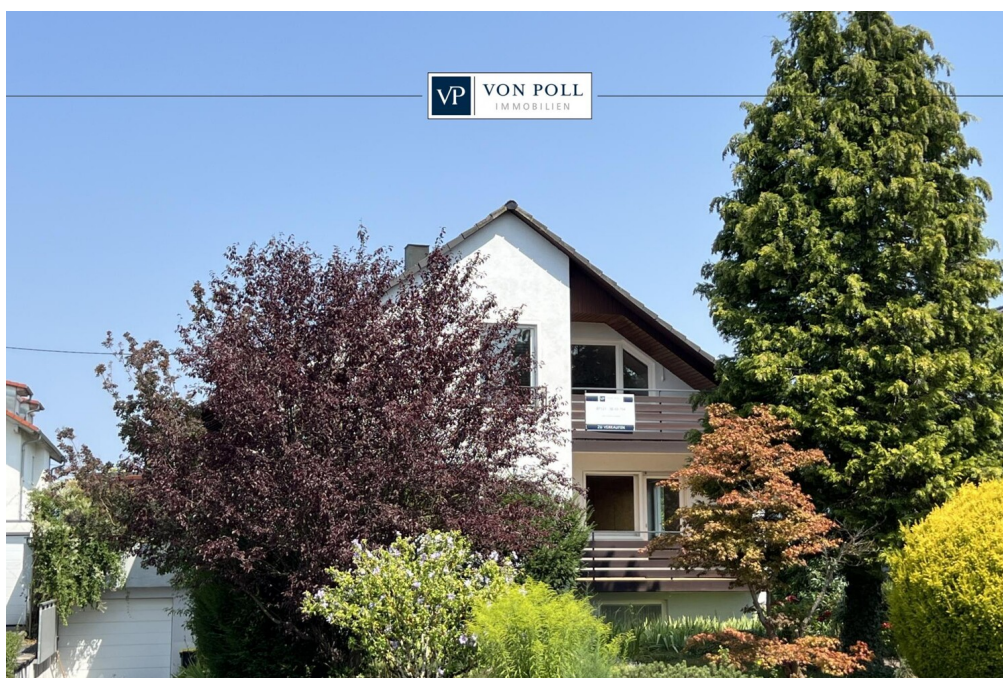
## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 07.05.2036          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 444.50 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | H                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2003                     |

Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

## O imóvel



Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

## O imóvel



Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

## O imóvel



Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

## O imóvel



Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

## O imóvel



Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

## O imóvel



Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

## O imóvel



Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

## O imóvel



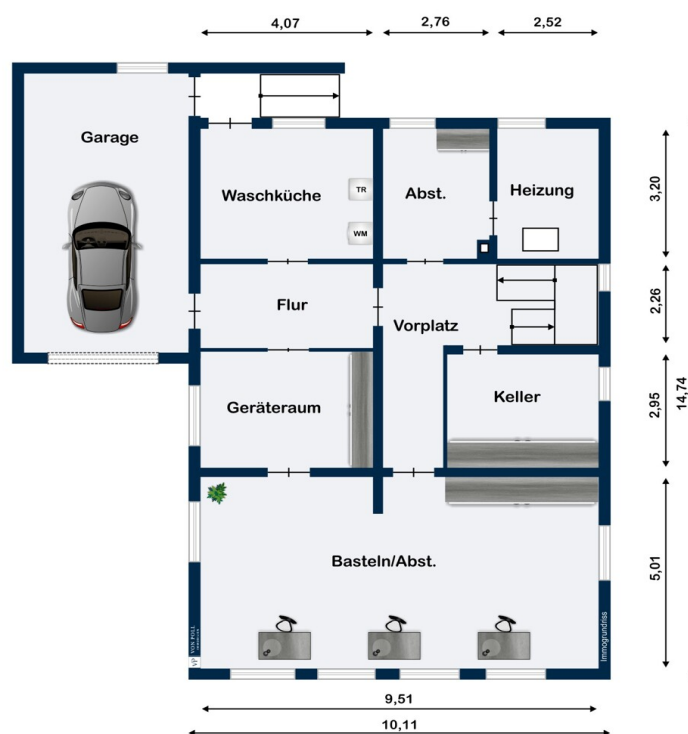
Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

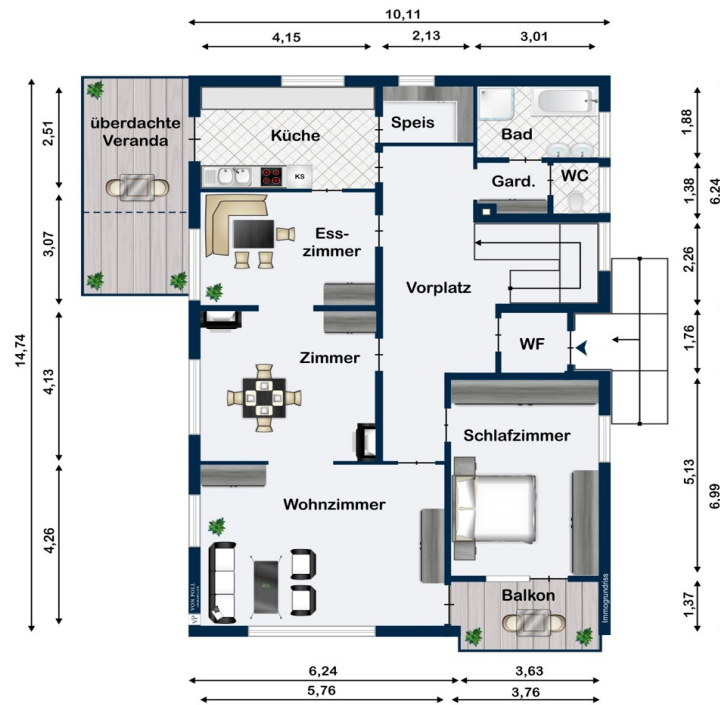
## O imóvel



Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht**

## Uma primeira impressão

**Repräsentatives Einfamilienhaus mit großem Garten und Ausbaupotenzial**

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 bietet auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 848 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Wohnideen. Die ruhige Ortsrandlage mit Blickrichtung Betzingen verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer, einen großzügigen Wohnbereich, Kaminzimmer und einem zusätzlichen Esszimmer, die angrenzende Küche hat einen direkten Zugang zur Veranda und in den Garten. Das Untergeschoss bietet viel Stauraum und eignet sich ideal als Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche. Eine Ausbaureserve im Dachgeschoss eröffnet zusätzliches Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche.

Der gepflegte Garten mit altem Baumbestand, großzügiger Zufahrt und Einzelgarage bietet viel Platz zum Entspannen und Gestalten. Eine Veranda und ein Balkon schaffen zusätzliche Aufenthaltsbereiche im Freien.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage, den Charme der 1960er-Jahre mit modernen Wohnansprüchen zu verbinden. Eine Zentralheizung ist vorhanden.

Dank des großzügigen Grundstücks, der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der guten Verkehrsanbindung nach Reutlingen und Tübingen eignet sich dieses Haus ideal für Familien oder alle, die ein Eigenheim mit viel Potenzial suchen.

**Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht**

## Detalhes do equipamento

### Raumaufteilung

Im Untergeschoss befinden sich eine Garage mit direktem Zugang zum Haus, eine Waschküche mit Ausgang in den Garten, zwei große Hobbyräume eine Werkstatt sowie der Heiz- und Ölraum und ein zusätzlicher Vorratsraum.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Entrée, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Hier befinden sich die Küche mit praktischer Speisekammer, ein separater Essbereich, ein gemütliches Kaminzimmer sowie das angrenzende Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Südbalkon. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Das Dachgeschoss bietet zwei großzügige Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer sowie einen Abstellraum. Zusätzlich steht ein weiteres, bislang nicht ausgebautes Zimmer zur Verfügung, das weiteres Ausbaupotenzial bietet.

**Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht**

## Tudo sobre a localização

### Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der Ludwig-Richter-Straße im Reutlinger Stadtteil Degerschlacht einer ruhigen und beliebten Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre, wenig Durchgangsverkehr und die Nähe zur Natur aus.

Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und weitere Einrichtungen sind im Ort oder in den benachbarten Stadtteil Betzingen oder Kirchentellinsfurt bequem erreichbar. Die Reutlinger Innenstadt ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Freizeit.

Über die B28 sowie die nahe gelegenen Bundesstraßen B27 und B312 bestehen sehr gute Verkehrsverbindungen in Richtung Tübingen, Metzingen, Stuttgart, zum Flughafen und zur Schwäbischen Alb. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt zudem für eine bequeme Erreichbarkeit der Reutlinger Innenstadt.

Die reizvolle Umgebung mit Feldern, Wiesen und zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, ruhiger Lage und guter Infrastruktur macht Degerschlacht zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit kurzen Wegen schätzen.

**Número da propriedade: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Werner Enzmann**

---

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

**Tel.: +49 7121 - 36 49 794**

**E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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