

Reutlingen

# Innenstadthaus mit Laden - ideal für Kapitalanleger

Número da propriedade: 22362131



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

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 210 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 92 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	22362131
Área	ca. 210 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	7
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1941

Preço de compra	399.000 EUR
Natureza	Morada multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELEKTRO	Procura final de energia	169.68 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.03.2033	Classificação energética	F
Aquecimento	Elétrico		

Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## Uma primeira impressão

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können

+++ Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt, zwei verbundene Häuser mit einer Gewerbeeinheit, im Herzen der historischen Altstadt vorzustellen. Diese Innenstadthäuser aus dem Jahr 1941 erstrecken sich zwischen der Museumstraße und der Kanzleistraße und verfügen über zwei separate Zugänge von den beiden Straßen. 7 Zimmer verteilen sich auf vier Etagen und ergeben eine Gesamtwohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und einer Gewerberaumfläche von ca. 40 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich eine Ladenfläche und Lagerräume, sowie der Zugang zum Keller. Über eine Holzterrasse erreichen Sie das 1. Obergeschoss, welches über einen Zugang mit dem anderen Haus verbunden ist. Dort befindet sich ein großräumiges Wohnzimmer, 2 Zimmer, eine Küche, ein Duschbereich und ein WC. Über eine weitere Holzterrasse gelangen Sie in das 2. Obergeschoss, das sich ähnlich aufteilt. Die jeweils drei großen Fenster, an den Frontseiten der Häuser, versorgen die Zimmer mit ausreichend Tageslicht. Im 3. OG in einer der Haushälften befinden sich nochmals 2 Räume. Von dort aus gelangen Sie auf die Dachterrasse, das absolute Highlight des Häuserkomplexes, von welcher Sie einen Blick über die Dächer Reutlingens genießen. Das Innenstadthaus ist bewohnbar, aber in naher Zukunft stehen einige Renovierungen an. Die Immobilie befindet sich in dem Sanierungsgebiet "Quartier Oberamteistraße". Eventuell gibt es Zuschüsse und steuerliche Vorteile, im Falle einer Sanierung. Dies gilt es im Einzelfall mit der Stadt zu klären. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können

+++

Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## Detalhes do equipamento

- Nachtspeicher- und Einzelofen
- Kaminofen
- Gewerbefläche
- 2 Lagerräume
- 2 Küchen
- Dachterrasse
- Parkettböden

Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## Tudo sobre a localização

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 das „Tor zur Schwäbischen Alb“ bezeichnet. Die Altstadthäuser befinden sich in einer Top-Lage der Reutlinger Altstadt in einer schmalen Anwohnerstraße. Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Reutlinger Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Ärzte, Bäcker, Metzger und verschiedene Banken) sowie einen Wochenmarkt, die in wenigen Gehminuten zu erreichen sind. Das kulturelle Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen (Philharmonie, Franz K, Ausstellungen, Die Tonne, Kamino...). Mit einem sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetz ist Reutlingen auch ohne Auto sehr attraktiv. 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.

Número da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 169.68 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1941. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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 da propriedade: 22362131 - 72764 Reutlingen

## Pessoa de contacto

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

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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