Reutlingen

Reihenhaus mit Garage in Reutlingen-Voller Brunnen als Kapitalanlage oder Eigenheim

Objektnummer: 25362196



KAUFPREIS: 224.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70.35 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 130 m²

Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25362196
Wohnfläche	ca. 70.35 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	224.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 32 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	02.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	298.96 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Die Immobilie

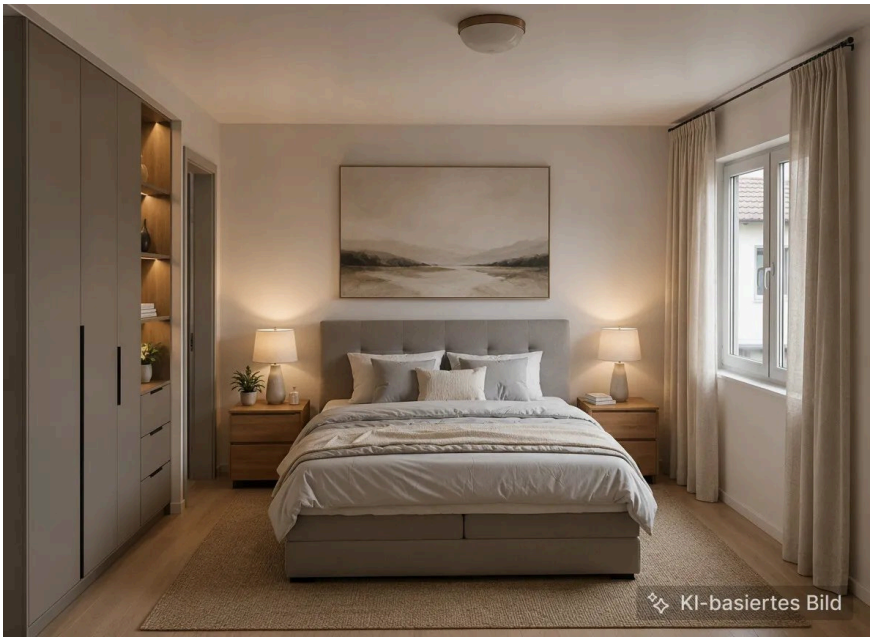




Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1957 durch die GWG Reutlingen gebaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 70,35 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 130 m² ist dieses Haus ideal als Einstiegshaus für eine kleine Familie, Einzelpersonen oder Paare. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und wird aktuell als gepflegt beschrieben, was Ihnen die Gelegenheit bietet, Ihre eigenen Vorstellungen von einem gemütlichen Zuhause umzusetzen – insbesondere in Bereichen mit Modernisierungspotenzial.

•Erdgeschoss: Eingangsbereich mit separatem WC, Küche sowie ein helles Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum kleinen Garten.

•Obergeschoss: Elternschlafzimmer mit Zugang über eine Treppe zum Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und wird zur Zeit als Abstellraum genutzt. Kann jedoch als Hobbyraum oder Arbeitszimmer eingerichtet werden. Gegenüber dem Schlafzimmer befindet sich ein Kinderzimmer.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier einen
Kellerraum ein Badezimmer und eine Waschküche mit einem Treppenausgang zum Garten an. Aufgrund der Gegebenheiten wäre die Einrichtung einer Infrarotkabine oder Sauna gut vorstellbar.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine Betonfertiggarage die ca. 50 m fußläufig erreichbar sind und genügend Raum für einen PKW sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine angenehme Wohnumgebung – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

-----Die Einrichtungsbilder wurden über zum Teil mit Hilfe von KI erstellt----

-- Das Reihenmittelhaus steht leer, kann sofort bezogen werden ---

Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus Typ I BJ 1957; gebaut durch GWG Reutlingen
- zweigeschoßig
- Gasumluftheizung bis ins Dachgeschoß
- Dachgeschoß ist fast vollständig ausgebaut
- zweifach isolierverglaste Fenster im Erdgeschoß (mit Rolläden)
- Holzverbundfenster im Obergeschoß (mit Rollläden)
- Treppenabgang vom Wohnzimmer in den Garten
- PVC Bodenbeläge im Großteil des Hauses
- Bad im Untergeschoß (inkl. Badewanne, Waschbecken, Gasdurchlauferhitzer und Heizung)
- Betonfertiggarage ca. 50 m fussläufig erreichbar

Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Alles zum Standort

Reutlingen ist eine lebendige Stadt in Baden-Württemberg, am Rande der Schwäbischen Alb gelegen. Sie bietet eine Mischung aus städtischem Flair und naturnaher Umgebung, mit einer gut entwickelten Infrastruktur und einem breiten Kultur- und Freizeitangebot. Die Stadt ist ein wirtschaftliches Zentrum der Region, bekannt für ihre textile Tradition und heutige Hightech-Industrie.

Das Viertel „Voller Brunnen“ in Reutlingen ist ein lebendiger Stadtteil, der durch seine vielfältigen sozialen Einrichtungen und engagierte Nachbarschaftsinitiativen geprägt ist. Im Zentrum steht das Mehrgenerationenhaus (MGH) Reutlingen, das von dem gleichnamigen Verein betrieben wird. Es dient als Begegnungsort für Menschen aller Altersgruppen und Nationalitäten und bietet ein breites Spektrum an Angeboten, darunter Kleinkindbetreuung, Suppenküche, Repair-Café, Stadtteilcafé und zahlreiche Freizeitaktivitäten für Senioren und Familien.

Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 04.04.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 191,42 kwh/(m²a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.
Wesentlicher Energieträger für Warmwasser ist Erdgas.
Das Baujahr des Objekts laut Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. 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.

Objektnummer: 25362196 - 72760 Reutlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com