Reutlingen / Degerschlacht

Repräsentatives Einfamilienhaus mit großem Garten und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26362246



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173.7 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 848 m^2

Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

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

Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Auf einen Blick

Objektnummer	26362246
Wohnfläche	ca. 173.7 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 216 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	444.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Die Immobilie





Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Die Immobilie





Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Die Immobilie





Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Die Immobilie





Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Die Immobilie





Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Die Immobilie





Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Die Immobilie





Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Die Immobilie

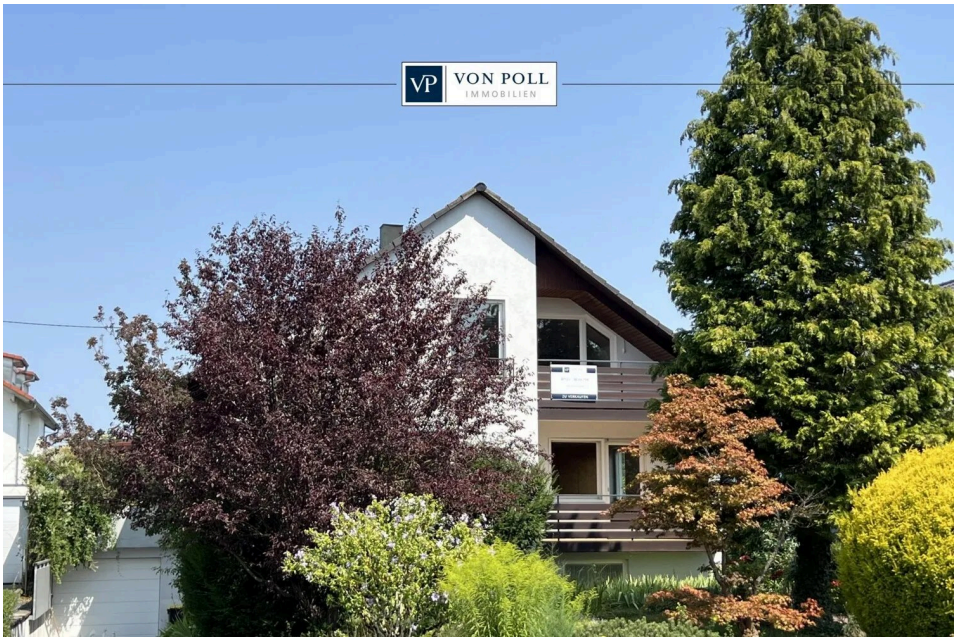




Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

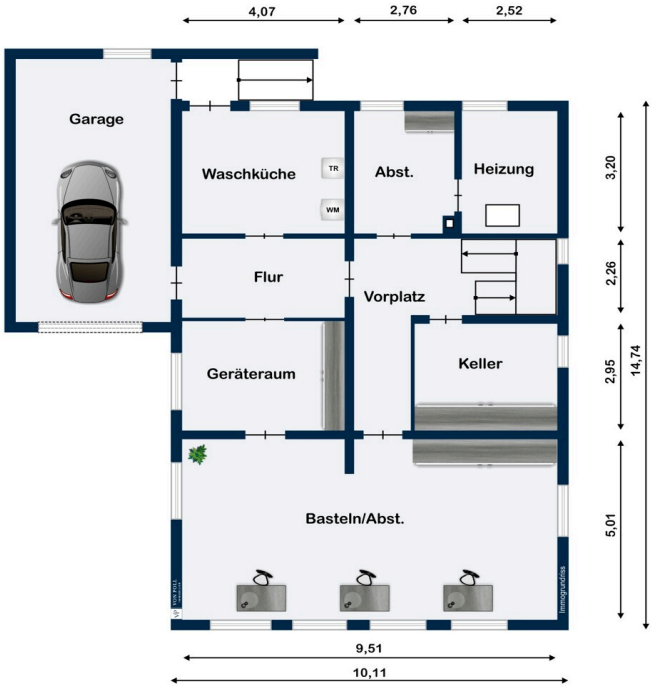
Die Immobilie

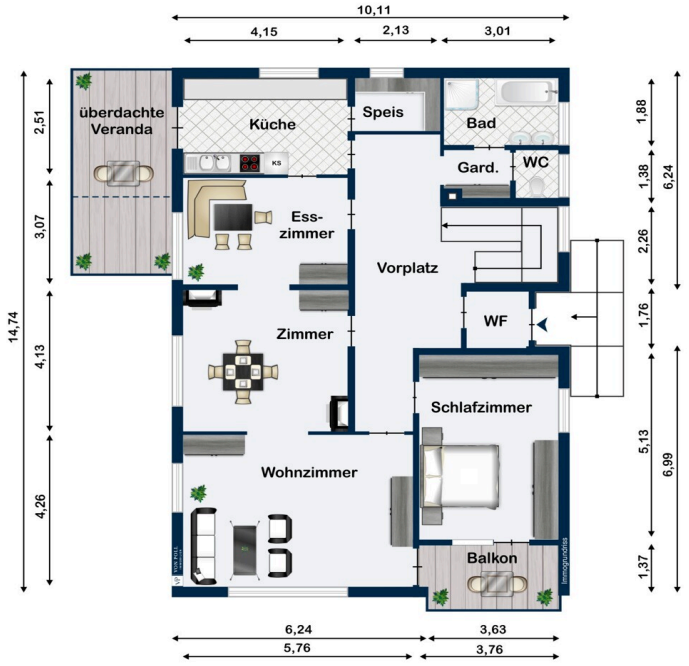


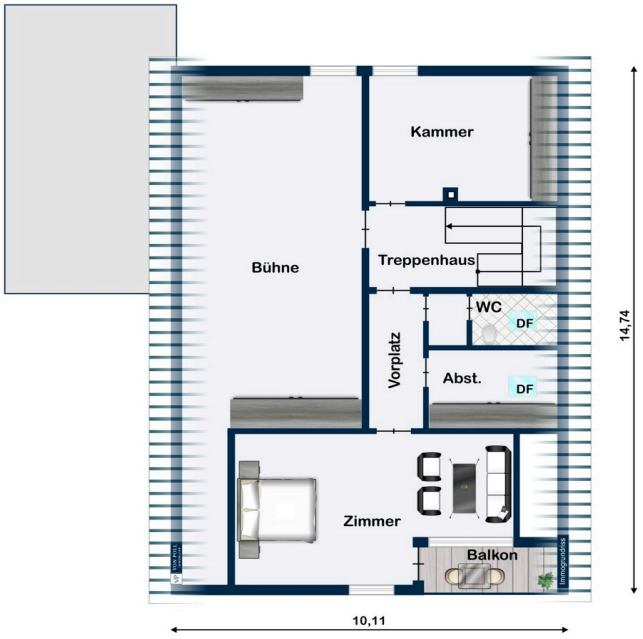


Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Grundrisse




10,11
4,15
2,13
3,01
überdachte Veranda
Küche
Speis
Bad
Gard.
WC
Ess-zimmer
Vorplatz
WF
Zimmer
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Balkon
14,74
2,51
3,07
4,13
4,26
1,88
1,38
6,24
2,26
1,76
5,13
6,99
1,37
6,24
5,76
3,63
3,76



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Ein erster Eindruck

Repräsentatives Einfamilienhaus mit großem Garten und Ausbaupotenzial

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 bietet auf ca. 160 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 848 m² 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.

Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26362246 - 72768 Reutlingen / Degerschlacht

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