

Reutlingen

# Reihenmittelhaus

*Objektnummer: 26362230***Neuvorstellung**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 172 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26362230 - 72760 Reutlingen**

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

**Objektnummer: 26362230 - 72760 Reutlingen**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26362230              |
| Wohnfläche   | ca. 84 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                     |
| Baujahr      | 1956                  |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 349.000 EUR                                                                           |
| Haustyp                       | Reihenmittel                                                                          |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2014                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                                 |
| Ausstattung                   | Terrasse, Balkon                                                                      |

**Objektnummer: 26362230 - 72760 Reutlingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 28.05.2036 | Endenergiebedarf            | 267.80 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1956           |

Objektnummer: 26362230 - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362230 - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362230 - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362230 - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362230 - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362230 - 72760 Reutlingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26362230 - 72760 Reutlingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihennittelhaus wurde im Jahr 1957 durch die GWG Reutlingen gebaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> ist dieses Haus ideal für eine kleine Familie, Einzelpersonen oder Paare. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und ist sehr gepflegt.

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

•**Obergeschoss:** Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon ein Bad und ein Arbeitszimmer mit Zugang über eine Treppe zum Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist ausgebaut kann als Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet einen Technikraum mit Waschküche und zwei Abstellräume mit einem Treppenausgang zum Garten an.

Zum Haus gehört eine Betonfertiggarage die ca. 50 m fußläufig erreichbar ist.

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

-- Das Reihennittelhaus ist vermietet. --

**Objektnummer: 26362230 - 72760 Reutlingen**

## Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus Typ I BJ 1957; gebaut durch GWG Reutlingen
- zweigeschoßig + Studio
- Gasheizung
- Dachgeschoß vollständig ausgebaut
- zweifach isolierverglaste Fenster
- Treppenabgang vom Wohnzimmer in den Garten
- Bodenbeläge: Laminat Fliesen, Teppichboden
- Bad im Obergeschoß
- Betonfertiggarage ca. 50 m fußläufig

**Objektnummer: 26362230 - 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: 26362230 - 72760 Reutlingen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.05.2036

Endenergiebedarf beträgt 267,80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 26362230 - 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](mailto:reutlingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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