Reutlingen

# Casa a schiera con garage a Reutlingen-Voller Brunnen come investimento o casa di proprietà

***Codice oggetto: 25362196***

**PREZZO D'ACQUISTO: 257.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70,35 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 130 m²**

**Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25362196 |
| Superficie netta | ca. 70,35 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1957 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 257.000 EUR |
| Casa | Villa a schiera centrale |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Necessita ristrutturazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 32 m² |
| Caratteristiche | Cucina componibile |

Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen

# Dati energetici

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Gas naturale pesante | Consumo energetico | 298.96 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.06.2035 | Classe di efficienza energetica | H |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1957 |

**Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen**

# Una prima impressione

**Questa casa a schiera è stata costruita nel 1957 da GWG Reutlingen. Con una superficie abitabile di circa 70,35 m² e un terreno di circa 130 m², questa casa è ideale come prima casa per una piccola famiglia, single o coppie. L'immobile si estende su due piani ed è attualmente descritto come ben tenuto, offrendovi l'opportunità di realizzare la vostra visione di una casa confortevole, soprattutto in zone con potenziale di ammodernamento. • Piano terra: ingresso con WC separato, cucina e un luminoso soggiorno e sala da pranzo con accesso diretto alla terrazza e al piccolo giardino. • Primo piano: camera da letto principale con accesso alla mansarda tramite una scala. La mansarda è stata ristrutturata e attualmente è utilizzata come ripostiglio. Tuttavia, potrebbe essere arredata come sala hobby o ufficio. Di fronte alla camera da letto principale si trova una cameretta per bambini. La casa dispone di un seminterrato completo con un ripostiglio, un bagno e una lavanderia con scale che conducono al giardino. Data la disposizione, l'installazione di una sauna a infrarossi sarebbe una buona opzione. Inoltre, la casa dispone di un garage prefabbricato in cemento e di un posto auto, entrambi a circa 50 metri a piedi, che offrono ampio spazio per un'auto e ulteriore spazio di stoccaggio. La posizione offre ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e un piacevole contesto residenziale, ideale per chi cerca una posizione centrale ma tranquilla. -- La casa a schiera è attualmente affittata. --**

**Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen**

# Dettagli dei servizi

- 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 (Stellplatz vor der Garage vorhanden)

**Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen**

# Tutto sulla posizione

**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.**

**Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen**

# Ulteriori informazioni

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 2.6.2035.**
**Endenergiebedarf beträgt 298.96 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.**
**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**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.**

**Codice oggetto: 25362196 - 72760 Reutlingen**

# Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Werner Enzmann**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**