

Reutlingen

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - mitten in der Reutlinger City

Property ID: 25362189

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m² • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 54 m²

Property ID: 25362189 - 72764 Reutlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25362189 - 72764 Reutlingen

At a glance

Property ID	25362189	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 102 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	3.5	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1900		

Property ID: 25362189 - 72764 Reutlingen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	173.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.06.2030	Energy efficiency class	F
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25362189 - 72764 Reutlingen

The property



Property ID: 25362189 - 72764 Reutlingen

The property



Property ID: 25362189 - 72764 Reutlingen

The property



Property ID: 25362189 - 72764 Reutlingen

A first impression

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

+++ Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - mitten in der Reutlinger City Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1900, das modernisiert wurde. Die Immobilie bietet rund 102 m² Wohnfläche und eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren, die eine Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung suchen. Das Erdgeschoss verfügt über eine ca. 37,1 m² große Gewerbefläche, die sich ideal als Ladenlokal oder Büro eignet. Große Schaufenster bieten eine gute Sichtbarkeit für Werbezwecke. Eine kleine Küche sowie ein WC sind vorhanden, was die Nutzbarkeit der Fläche erhöht. Ein Gewölbekeller im Untergeschoss ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Stauraum. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine 1,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 34 m² Wohnfläche. Sie verfügt über einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich, einen Essbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer. Die Beheizung erfolgt über einen Nachtspeicherofen. Zweifach isolierverglaste Kunststoffenster sorgen für eine verbesserte Wärmedämmung. Das zweite Obergeschoss umfasst eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 30,8 m² Wohnfläche. Auch hier sind ein Wohnzimmer mit Schlafmöglichkeit, eine Küche sowie ein Badezimmer vorhanden. Diese Etage wird – ebenso wie die Gewerbefläche im Erdgeschoss – über eine Klimaanlage beheizt. Beide Badezimmer verfügen über separate Heizlüfter für eine schnelle Wärmebereitstellung. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet. Der Dachboden ist über eine Holzterrasse erreichbar und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial. Eine Baugenehmigung für den Ausbau liegt bereits vor und eröffnet weitere Gestaltungsmöglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum.

Property ID: 25362189 - 72764 Reutlingen

Details of amenities

- Laden oder Bürofläche im Erdgeschoss (37,1 m² Nutzfläche)
- große Schaufensterfront für Werbewirksamkeit
- Küche und WC vorhanden
- Laden oder Bürofläche im Erdgeschoss (37,1 m² Nutzfläche)
- große Schaufensterfront für Werbewirksamkeit
- Küche und WC vorhanden
- Gewölbekeller im UG
- 1.5 Zimmer Wohnung im 1. OG (34 m² Wohnfläche) mit Wohn- Schlafbereich, Essbereich, Küche und Bad
- 1 Zimmer Wohnung im 2. OG mit 30,8 m² Wohnfläche
- nicht ausgebauter aber ausbaugenehmigter Dachboden über Holztreppe erreichbar
- 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster im 1. OG
- 2020 wurde das Dach neu gedeckt
- Nachtspeicherofen im 1. OG
- Gewerbefläche und 1 Zimmer Wohnung im 2. OG werden über Klimaanlage beheizt
- Heizlüfter in beiden Bädern
- Warmwasseraufbereitung über Boiler

Property ID: 25362189 - 72764 Reutlingen

All about the location

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 „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.

Property ID: 25362189 - 72764 Reutlingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 173.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25362189 - 72764 Reutlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com