

Reutlingen

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

CODICE OGGETTO: 25362189



PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 54 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25362189 - 72764 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: 25362189 - 72764 Reutlingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25362189	Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Superficie netta	ca. 102 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Ammodernato
Vani	3.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	1900		

CODICE OGGETTO: 25362189 - 72764 Reutlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	173.50 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.06.2030	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

CODICE OGGETTO: 25362189 - 72764 Reutlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25362189 - 72764 Reutlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25362189 - 72764 Reutlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25362189 - 72764 Reutlingen

## La proprietà



- [weitere Bilder](#)
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen



**CODICE OGGETTO: 25362189 - 72764 Reutlingen**

## Una prima impressione

+++ 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt über einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich, einen Essbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer. Die Beheizung erfolgt über einen Nachtspeicherofen. Zweifach isolierverglaste Kunststofffenster sorgen für eine verbesserte Wärmedämmung. Das zweite Obergeschoss umfasst eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 30,8 m<sup>2</sup> 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. Diese Genehmigung ist nur in Kombination mit der Wohnung im zweiten Obergeschoß gültig. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 25362189 - 72764 Reutlingen**

## Dettagli dei servizi

- Laden oder Bürofläche im Erdgeschoss (37,1 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- große Schaufensterfront für Werbewirksamkeit
- Küche und WC vorhanden
- Laden oder Bürofläche im Erdgeschoss (37,1 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- große Schaufensterfront für Werbewirksamkeit
- Küche und WC vorhanden
- Gewölbekeller im UG
- 1.5 Zimmer Wohnung im 1. OG (34 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Wohn- Schlafbereich, Essbereich, Küche und Bad
- 1 Zimmer Wohnung im 2. OG mit 30,8 m<sup>2</sup> 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

**CODICE OGGETTO: 25362189 - 72764 Reutlingen**

## Tutto sulla posizione

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 das „Tor zur Schwäbischen Alb“ bezeichnet. Die Altstadt Häuser 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.

**CODICE OGGETTO: 25362189 - 72764 Reutlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 173.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODICE OGGETTO: 25362189 - 72764 Reutlingen**

## Partner di contatto

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

Werner Enzmann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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