

Reutlingen – Georgenberg

Charmantes Reihenmittelhaus mit großem Garten in bester Lage

Property ID: 25362187



PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 228 m²

Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

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

Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

At a glance

Property ID	25362187
Living Space	ca. 104 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1954
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	398.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	158.39 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.01.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

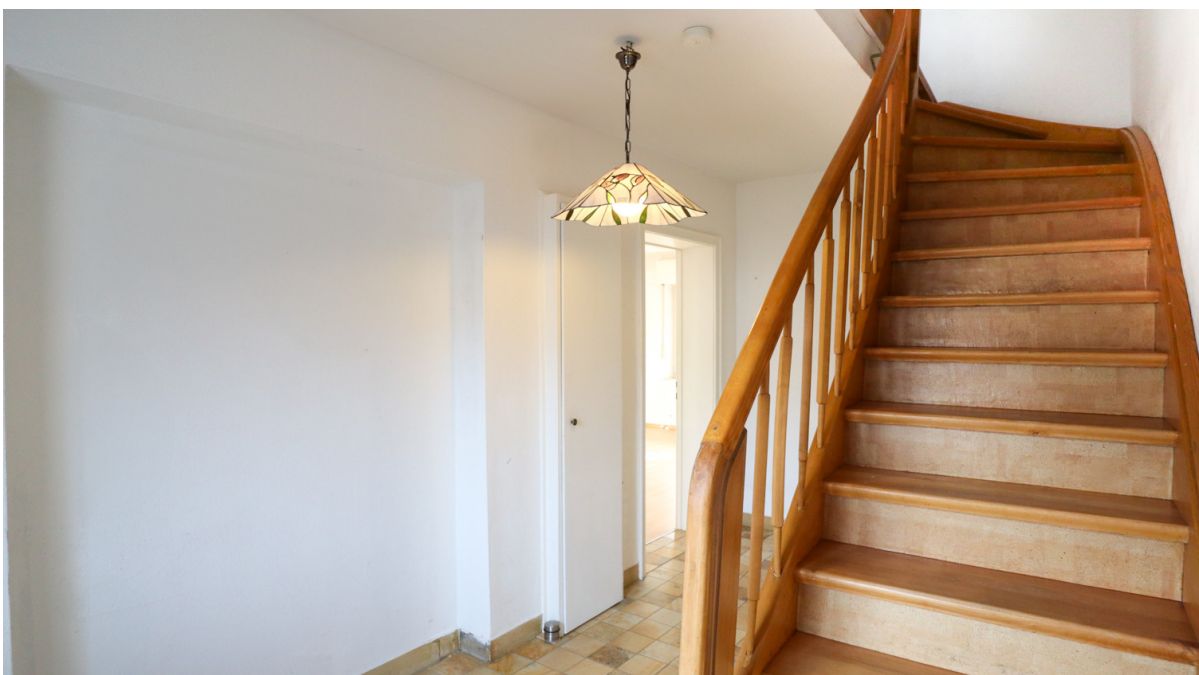
Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

The property



Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

The property



Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

The property



Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

The property



KI-basiertes Homestaging

Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

The property



Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

A first impression

Diese gepflegte Reihenvilla am Georgenberg wurde im Jahr 1954 erbaut und zuletzt 2018 modernisiert. Die Wohnfläche beträgt ca. 104 m² und verteilt sich auf 5,5 Zimmer. Das Haus befindet sich auf einem perfekt genutzten Grundstück von etwa 228 m².

Das Herzstück des Hauses ist das helle Wohn-/Esszimmer, von dem aus man direkt auf die Terrasse und in den Garten gelangt. Hier sind Anschlüsse für eine Küche vorhanden, die von den jetzigen Eigentümern ins 1.OG verlegt wurde.

Die Außenterrasse bietet eine optimale Gelegenheit für erholsame Momente im Freien und ist ideal für gesellige Zusammenkünfte im Sommer. Der gepflegte Garten ergänzt das Freiluftangebot und bietet ausreichend Platz zum Spielen für Kinder oder Gartenliebhaber.

Auf der oberen Etage befinden sich zwei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zu dem Balkon.

Das Tageslicht Badezimmer mit Dusche ist modern ausgestattet und wurde im Rahmen der Sanierungsarbeiten teilweise erneuert.

Die Küche befindet sich momentan ebenfalls auf dieser Etage, kann aber auch wieder nach unten verlegt werden. Dann steht die jetzige Küche ebenfalls als Schlafzimmer zur Verfügung.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet durch ein weiteres großes Zimmer zusätzlichen Wohnraum. Ausreichend Stauraum ist im Dachgeschoss ebenfalls vorhanden.

Im Untergeschoss des Hauses sind ein großer Hauswirtschaftsraum mit Heizung und Zugang in den Garten, ein Kellerraum, ein Hobbyraum sowie ein WC zu finden.

Besonderen Wert sollte auf die im Jahr 2018 erneuerte Gas-Zentralheizung gelegt werden. Diese ist auch als Hybrid Heizung nutzbar und kann mit Solarthermie ergänzt werden. Die Fenster wurden 1998 ausgetauscht.

Das Dach ist gedämmt.

Das Haus verfügt über 2 Stellplätze direkt vor der Tür.

Die Lage am Fuße des Georgenberges vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit zentraler Anbindung.

Öffentliche Verkehrsmittel sowie eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausführungsqualität, die alle notwendigen Annehmlichkeiten für den Alltag abdeckt, ohne übermäßig extravagant zu sein.

Dieses Angebot richtet sich gleichermaßen an diejenigen, die eine Immobilie suchen, die ohne großen Aufwand beziehbar ist, sowie an Käufer, die eventuell weitere persönliche Anpassungen vornehmen möchten. Das Haus ist frei und bei Interesse empfehlen wir eine zeitnahe Besichtigung, um die Vorzüge dieser Immobilie selbst in Augenschein zu nehmen und sich ein umfassendes Bild zu machen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

Details of amenities

- großer Wohn-/Essbereich
- ausgebauten Dachgeschoss
- Küche
- Hobbyraum
- Terrasse mit Markise und Zisterne
- Balkon mit Zisterne
- gepflegter Garten mit Gartenhaus
- 2 x -Außenstellplatz
- weiße doppelt verglaste Kunststofffenster
- Laminat-/Fliesen und Kunststoffböden
- neue Gas-Heizung 2018 - als Hybridheizung verwendbar
- Tageslichtbad teilweise saniert 2010/2011
- Elektrik 3-adrig

Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

All about the location

Das Reihenhaushaus befindet sich in Reutlinger Bestlage in der Nähe vom Georgenberg. Reutlingen mit seinen ca. 120.000 Einwohnern gehört zur Neckar-Alb Region. Das Stadtzentrum können Sie leicht mit dem Fahrrad, zu Fuß oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichen.

Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen, Einkaufszentren, die Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken und der öffentliche Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Das kulturelle und sportliche Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen. Die Philharmonie, das Theater, Kino, Freilichtbühne, großes Freibad, Tennisplätze, sowie der Sport- und Freizeitpark Markwasen und vieles mehr, bieten genügend Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung.

Die medizinische Versorgung erfolgt über das Klinikum am Steinenberg, sowie zahlreiche Arztpraxen.

Dank eines sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetzes ist man in Reutlingen auch ohne Auto mobil.

Die Stadt Reutlingen selbst verfügt 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: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 158.39 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Sonstige Angaben:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.01.2035.
Endenergiebedarf beträgt 158,39 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist E .

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com