Reutlingen – Römerschanze

# Ideale Einsteigerimmobilie für Singles oder junge Paare

***CODICE OGGETTO: 24362176***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 320.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 72,54 m² • **VANI:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 149 m²

**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**


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

**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24362176 |
| Superficie netta | ca. 72,54 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1955 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 320.000 EUR |
| Casa | Villa a schiera centrale |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022 |
| Stato dell'immobile | completamente ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune |

**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | legno |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 22.09.2034 |
| Fonte di alimentazione | Elettrico |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 184.43 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1955 |

**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

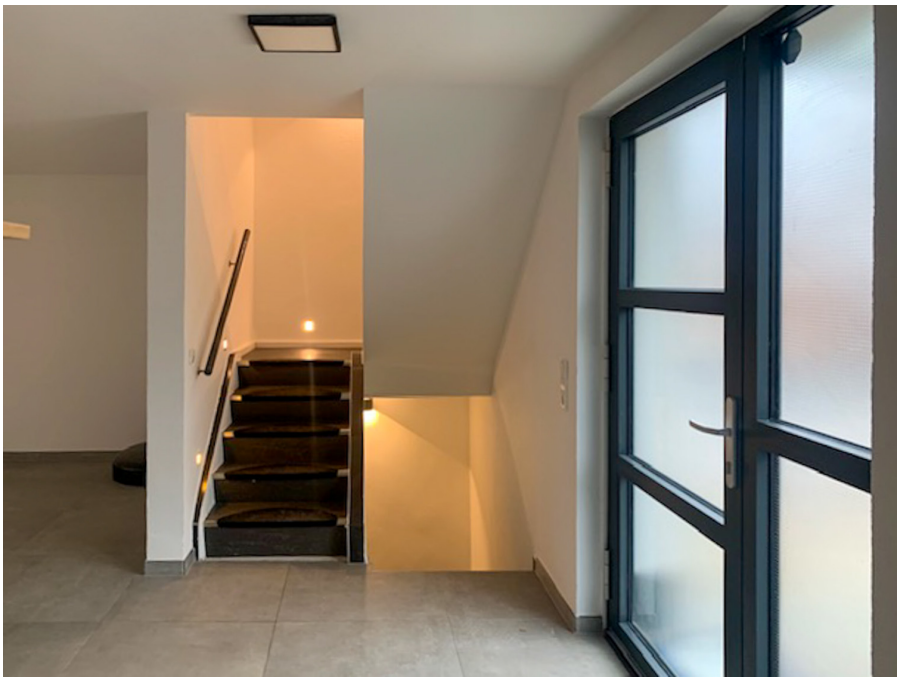
# La proprietà

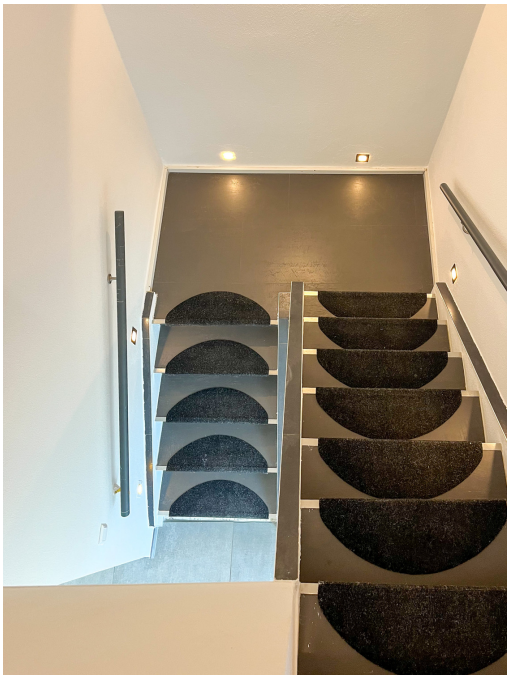
**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# La proprietà

Zahlreiche weitere Bilder, Grundrisse, die Adresse und Informationen erhalten Sie nach der Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# Una prima impressione

Renoviertes Reihenmittelhaus mit tranquilem Garten und zwei Stellplätzen in Reutlingen / Römerschanze Diese schnuckelige Immobilie aus dem Jahr 1955 befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 149 m² in ruhiger Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 73 m² und 3 Zimmern ist sie perfekt für Singles oder Junge Paare. Die Immobilie verfügt über einen großen, offenen Wohn-/ Essbereich (circa 32 m²) mit Platz für eine Küche (8,23 m²), zwei Schlafzimmern (ca. 9m² Kinderzimmer und ca. 11 m² Elternschlafzimmer) sowie einem kleinen Badezimmer von circa 3 m². Im Jahr 2022 wurde die Immobilie modernisiert und renoviert. So wurden im Erdgeschoss neue Fliesen verlegt und der Wintergarten zu einem gemütlichen Wohnzimmer umgebaut. Dieser Wintergartenanbau wird mit Fußbodenheizung beheizt. Das Haus ansich wird ausschließlich mit einem Holzofenkamin beheizt, welcher für ein tolles Wohnambiente und wohlige Wärme sorgt. Die Schlafzimmer und das Badezimmer befinden sich im Obergeschoss Das gesamte Haus wurde frisch gestrichen und erstrahlt in neuem Glanz. Das Dach sowie die Außenfassaden sind vollständig gedämmt. Das Badezimmer wurde ebenfalls 2022 erneuert. Ebenso wurde die gesamte Elektrik im Haus erneuert. Die Immobilie bietet zudem die Möglichkeit eines Dachausbaus, um zusätzlichen Wohnraum von circa 25 m² schaffen würde. Eine Küche ist derzeit nicht vorhanden, was es Ihnen ermöglicht, Ihre Traumküche ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die gute Anbindung an die Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von umliegenden Städten. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide und funktional, mit Potenzial, um individuelle Wohnträume zu realisieren. Dank der letzten Modernisierung im Jahr 2022 ist die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand und bietet eine exzellente Grundlage für individuelle Gestaltungsmaßnahmen. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# Dettagli dei servizi

- neue Bodenfliesen im EG
- Erweiterung der Wohnfläche mit Neubau des Wintergartens (jetziges Wohnzimmer) mit Fussbodenheizung
- neu gestrichen
- Dach & Außenfassade gedämmt
- modernes, neu renoviertes Bad (2022)
- offener Treppenaufgang
- Nutzfläche im Keller
- 2 Außenstellplätze

**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# 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. Die Römerschanze ist ein historisch geprägter Stadtteil in Reutlingen, der seinen Namen von einer ehemaligen römischen Befestigungsanlage hat. Das Viertel ist bekannt für seine vielfältige Wohnstruktur und die Nähe zur Natur, insbesondere durch den nahen Georgenberg. Es bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und ist bei Familien wegen der ruhigen Wohnlage und den umliegenden Schulen beliebt. Zudem findet man in der Römerschanze eine Mischung aus modernen und traditionellen Gebäuden, die den besonderen Charme des Stadtteils ausmachen.

**CODICE OGGETTO: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 184.43 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist F. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.09.2034 . Endenergieverbrauch beträgt 184,43 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Wesentlicher Energieträger für Warmwasser ist Strom. Das Baujahr des Objekts laut Energieausweis ist 1955. 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: 24362176 - 72760 Reutlingen – Römerschanze**

# 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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com