

Reutlingen – Georgenberg

Charmantes Reihenmittelhaus mit großem Garten in bester Lage

????????? ??????????: 25362187



???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 104 m² • ??????: 5.5 • ?????? ????: 228 m²

??????? ?????????: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25362187	???? ?????	398.000 EUR
????????	ca. 104 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????	????????????? ?????		
????????	5.5		
?????????? ??	3		
????????		???? ???????????	2018
????????	1	??????	??????
???? ???????????	1954	??????????	
????? ???????????	2 x ??????????? ????? ???????????	?????????????????? ?????	ca. 40 m²
		??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????????

???????? ?????????: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	158.39 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	21.01.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1954

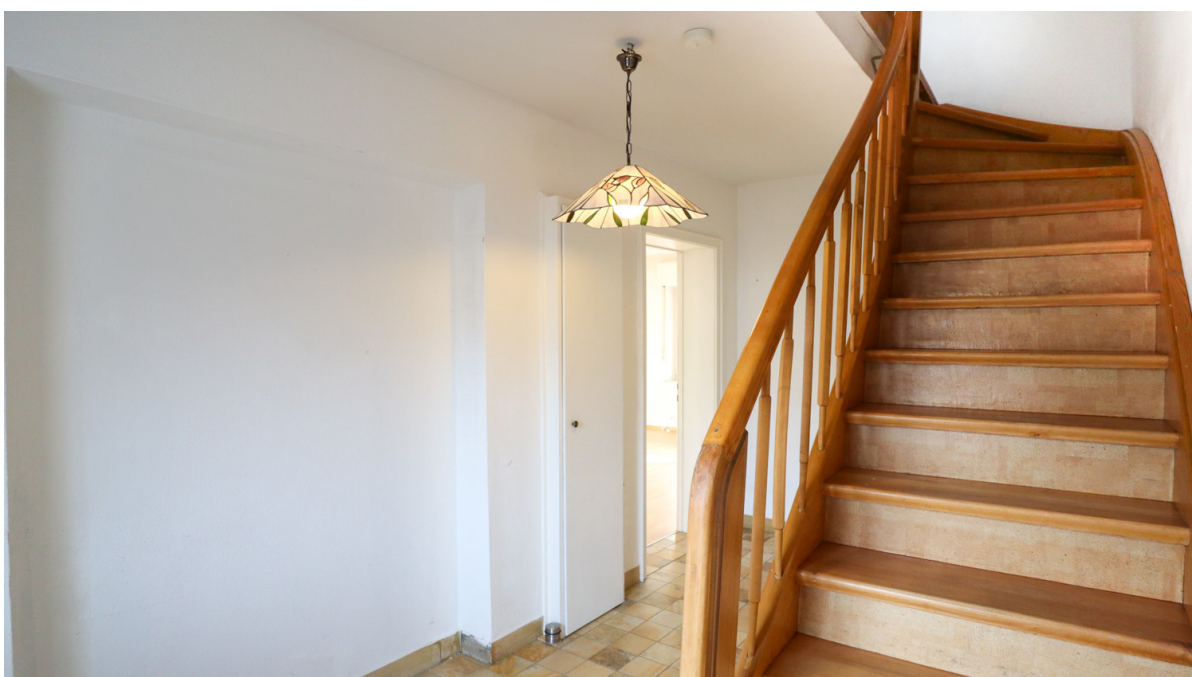
???????? ?????: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

?? ???????



??????? ?????????: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

?? ????????



???????? ??: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

?? ???????



??????? ???????? : 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

??? ?????? ??????????

Diese gepflegte Reihennmittelhaus 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.

??????? ?????????: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

??? ??? ??? ???????????

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 Steinberg, 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.

??????? ?????????: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

?????????????? ????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com