Reutlingen – Georgenberg

Charmantes Reihenmittelhaus mit großem Garten in bester Lage

Número da propriedade: 25362187

PREÇO DE COMPRA: 398.000 EUR • **ÁREA:** ca. 104 m² • **QUARTOS:** 5.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 228 m²

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25362187
Área	ca. 104 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5.5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1954
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	398.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 40 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	21.01.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	158.39 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1954

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Reihenmittelhaus 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.

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

Detalhes do equipamento

- großer Wohn-/Essbereich
- ausgebautes 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

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

Tudo sobre a localização

Das Reihenhaus 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, Einkaufcentren, 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.

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25362187 - 72764 Reutlingen – Georgenberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com