

# Exposé

## Reihenhaus in Reutlingen

### Exclusives Reihemittelhaus in RT-Ohmenhausen / ohne Makler



Objekt-Nr. OM-441990

**Reihenhaus**

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Wetzel

72770 Reutlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |                |                |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1969                  | Übernahmedatum | 15.08.2026     |
| Grundstücksfläche | 226,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | gepflegt       |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer   | 4              |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer     | 1              |
| Wohnfläche        | 130,00 m <sup>2</sup> | Garagen        | 1              |
| Nutzfläche        | 65,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze    | 1              |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme         | ab Datum              |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in solider Massivbauweise aus dem Jahr 1969.

Die Wohnfläche hat ca. 130 m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 65 qm Nutzraum im Keller.

Garage und Stellplatz, für insgesamt 2 PKW, vorhanden.

Der Eigentümer zieht im August bis September 2026 in ein Pflegeheim und das Haus kann dann selber bewohnt oder vermietet werden. Die Einbauküche und andere Möbel sind im Kaufpreis enthalten.

Auch zum vermieten ist das Objekt sehr interessant. Die mittlere Mieteinnahmen in diesem Gebiet beträgt aktuell € 1600 kalt.

Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse + Keller und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie ein angenehmes, ruhiges Wohnambiente.

Das ca. 226 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für einen privaten Gartenbereich.

Vor ca 10 Jahren wurde das Dach komplett erneuert, das Bad komplett modernisiert und im Ganzen Haus wurden Kunststoff- Fenster eingebaut, alle Heizkörper im Haus wurden ausgetauscht und vor ca. 2 Jahren wurden die Stromleitungen ins Haus komplett neu verlegt. Das Haus ist Top gepflegt.

Die Wohnräume sind hell und freundlich gestaltet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Durch die durchdachte Aufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und ein eigenes Zuhause legen.

-Ein Reihenmittelhaus bietet durch die beidseitig angrenzenden Nachbarn eine hohe Energieeffizienz (geringe Heizkosten) .

-Praktisch ist auch die Fernwärme die das Haus bezieht.

Fernwärme bietet hohe Versorgungssicherheit, Platzersparnis durch den Wegfall von Heizkessel und Brennstofflagerung sowie geringen Wartungsaufwand. Sie ist umweltfreundlicher durch Nutzung von Abwärme oder erneuerbaren Energien, steigert den Immobilienwert und erfüllt oft gesetzliche Klimaschutzvorgaben ohne hohe Investitionskosten für neue Heizsysteme .

Gleichzeitig bietet das Haus auch Paaren oder Berufspendlern eine attraktive

Wohnmöglichkeit in einer ruhigen Wohnlage im Süden von Reutlingen.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist hochwertig, Das Haus ist sehr gepflegt.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungstermine unter Tel : 0160-7709538 vereinbaren.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Reutlingen-Ohmenhausen, einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Süden von Reutlingen.

Die Umgebung ist überwiegend durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Der Ortskern von Ohmenhausen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine

Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Bankfilialen, Ärzte sowie weitere Dienstleistungen. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden, sodass das Stadtzentrum von Reutlingen/Tübingen bequem erreicht werden kann.

Darüber hinaus besteht eine gute Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte der Region Neckar-Alb / Tübingen, Reutlingen und Stuttgart.

Die Universitätsstadt Tübingen ist in kurzer Zeit erreichbar, ebenso die Landeshauptstadt Stuttgart. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine ruhige Wohnumgebung, eine gute Infrastruktur sowie eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte aus.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 146,99 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E                |

## Exposé - Galerie



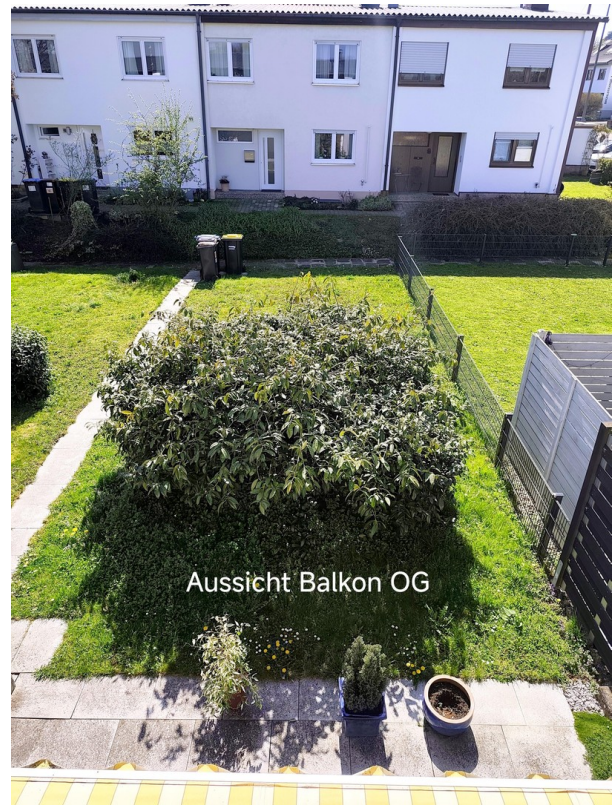
OG Schlafzimmer 1

OG Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Balkon  
OG Balkon



Aussicht Balkon OG

Blick vom OG Balkon



OG Schlafzimmer 2

OG Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 3

OG Schlafzimmer 3



OG Schlafzimmer 4

OG Schlafzimmer 4

# Exposé - Galerie



Bad OG

OG Badezimmer



Badewanne OG

OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Esszimmer

EG Esszimmer



EG Wohnzimmer

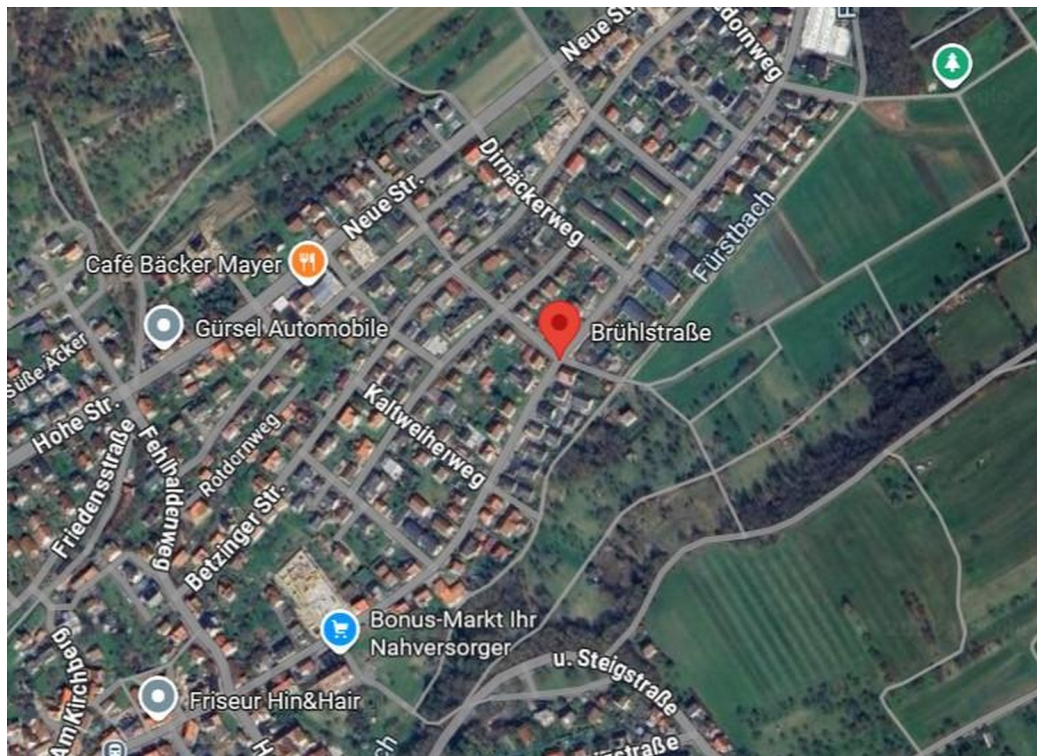
EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Keller Waschraum

Keller Wirtschaftsraum



Lageplan

# Exposé - Galerie

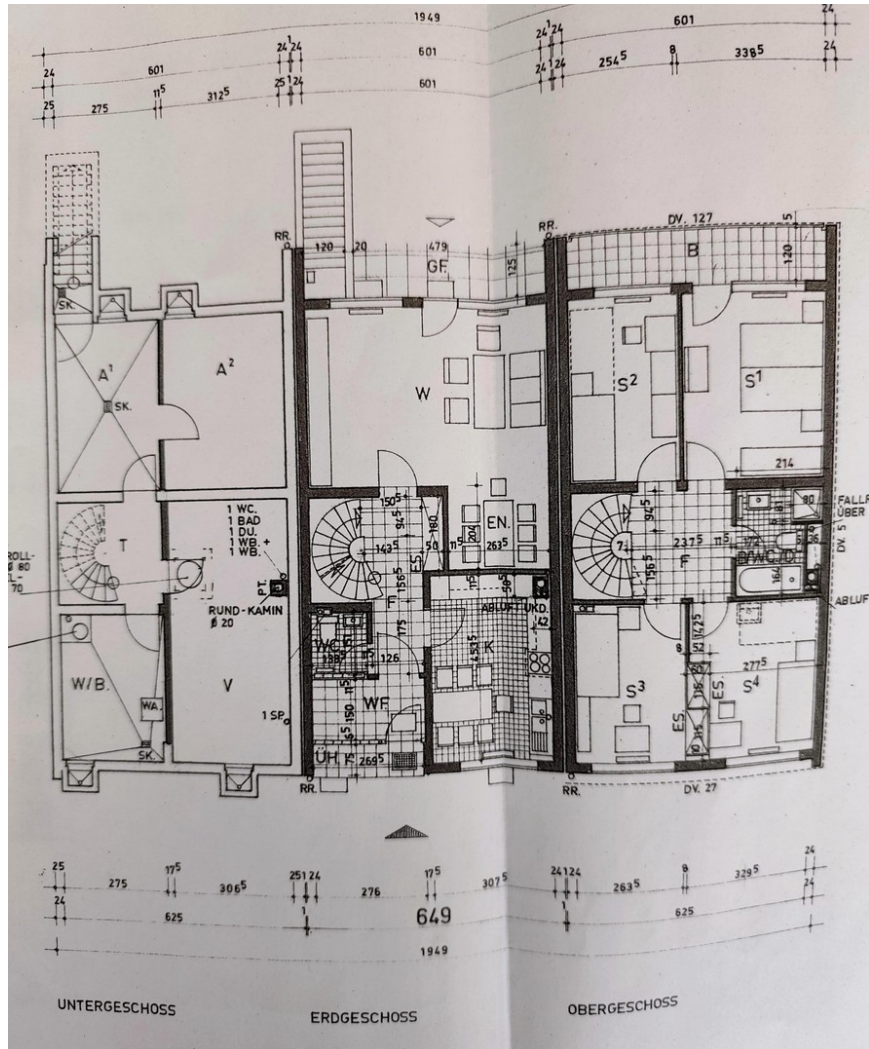


Garage mit Stellplatz



Bild von Oben

# Exposé - Galerie



Grundriss: Keller, EG und OG

# Exposé - Grundrisse

