

Exposé

Mehrfamilienhaus in Reutlingen

**Mehrfamilienhaus, 4 WE 47-104 m², 1 GE bis 150 m²,
Reutlingen, Weststadt**



Objekt-Nr. OM-450223

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **705.000 €**

72762 Reutlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1951	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	208,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	13,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	295,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	293,00 m ²	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Mehrfamilienhaus auf einem Grundstück von 208 m², mit 4 Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit, handelt es sich um ein voll unterkellertes Gebäude mit 3 oberirdischen Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß mit nutzbarem Spitzboden. Baujahr 1951. Ein Teil des Kellers wurde als Gewölbekeller ca 1905 errichtet.

Hohe Grundstücksausnutzung, insgesamt 398 m² Wohn-/Gewerbefläche, solide Bausubstanz und zentrale, stark nachgefragte Lage machen die Immobilie mit ihrer Modernisierung zu einer rentierlichen, wertbeständigen Kapitalanlage zu realistischem Einstiegspreis.

Die bislang als Lokal genutzte Gewerbeinheit im EG mit 103 m² besteht aus einem Gastraum, einem Nebenraum, Lager, Damen-, Herren und Personaltoilette und 4 Räume im UG.

Auf der an das Haus angebauten Garage befindet sich eine ca. 17 m² große Dachterrasse.

Die 4 Wohnungen des Hauses haben 47 bis 104 m². Die zuletzt als Bierlokal genutzte Gewerbeinheit hat eine Größe von ca. 150 m² (EG und Teile UG), einschl. Nebenräume.

Im 1. OG befindet sich eine Wohnung mit 104 m² Wfl, verteilt auf 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur.

Im 2 OG gibt es eine 2-Zimmerwohnung mit 47 m² Wfl, Küche mit Dusche, WC, Abstellkammer und Flur sowie eine 3-Zimmerwohnung mit 60 m² Wfl, Küche WC/Dusche und Flur.

Die Dachgeschoßwohnung hat eine Wfl von 85 m² und umfasst 3 Zimmer, Wohnküche, Bad, WC und Flur. Sie hat Erweiterungspotential im Bereich des Spitzbodens.

Ausstattung

Bisher wurde das Gebäude aus einer Mischung von Gas-Einzelöfen und teilweise Etagenheizung beheizt. Es ist notwendig, das Gebäude mit einer neuen Heizung auszustatten. Es besteht u. a. die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz der FairNetz GmbH.

Sanitär, Elektroinstallationen, teilw. Fußböden und Türen des Hauses stehen ebenfalls zur Erneuerung an.

Denkbar ist der Umbau des EG in eine oder zwei Wohnungen und die Aufteilung des 1. OG in zwei Wohnungen sowie die Zusammenlegung der beiden Wohnungen im 2. OG zu einer 5-Zimmerwohnung.

Das Haus eignet sich besonders für eine Revitalisierung mit einfachem bis mittleren Standard. Auch für eine Aufteilung in Wohnungseigentum besteht im Quartier große Nachfrage von jungen Familien und langjährigen Quartiersbewohnern.

Da das Haus mietfrei ist wäre eine kurzfristige Umsetzung der Revitalisierung in einem Zuge sehr zeit- und kostenoptimiert möglich.

Für die Modernisierung und Umbau in bis zu 7 Wohneinheiten kommen mehrere staatliche Förderwege zur Mitfinanzierung in Frage.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Öffentliche Einrichtungen:

Alle erforderlichen Ämter und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Reutlingen vorhanden. Alle Schularten befinden sich am Ort, wie auch eine Hochschule mit 5 Fakultäten und 47 Studiengängen.

Makrolage:

Die Makrolage der Immobilie kann aufgrund der Lage in der Kernstadt von Reutlingen als gut eingestuft werden. Die vorhandene Infrastruktur in Verbindung mit den ansässigen Firmen bietet eine hohe Produktivität mit moderater Arbeitslosigkeit. Neben dem wirtschaftlichen Aspekt bietet Reutlingen wegen seiner Nähe zur schwäbischen Alb und zur Landeshauptstadt Stuttgart einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Lage

Lage im Stadtgebiet von Reutlingen:

Die Immobilie befindet sich in der Reutlinger Weststadt in verkehrlich sehr günstiger Lage.

Der Reutlinger Marktplatz liegt gerade einmal 1,1 km entfernt.

Die Werksanlagen der Fa. Bosch sind fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Alle allgemeinbildenden Schulen können fußläufig innerhalb von 10 Minuten erreicht werden.

Der 2,5 km entfernt liegende Hochschulcampus ist in ca. 12 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Die nächstgelegene Haltestelle des Reutlinger Stadtverkehrs sowie der Bahnhalte für Stadt- und Regiobahnen befinden sich fußläufig 2 Minuten entfernt. Die Haltestellen werden von mehreren Buslinien des Stadtverkehrs und Zügen des Nah- und Regionalverkehrs bedient. Der Bahnhof wird auch Haltestelle der in der Realisierung befindlichen Regional-Stadtbahn Neckar-Alb.

Charakter der Umgebung:

Nach dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist in dem Gebiet, in dem die Immobilie liegt, überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Das Quartier ist überwiegend mit 3 bis 4-geschossig bebaut.

Die Tübinger Straße ist eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Radwegen und einseitigem Parkstreifen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht von Südosten

Exposé - Galerie



Hausansicht von Südwesten

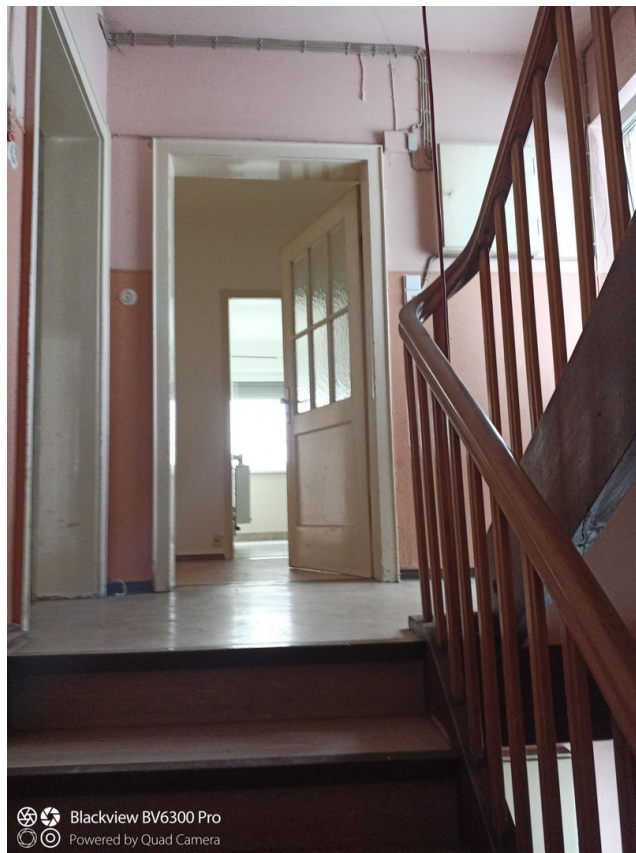


DG, Beispiel Zimmer

Exposé - Galerie



1. OG, Beispiel Zimmer



Treppenhaus

Exposé - Galerie

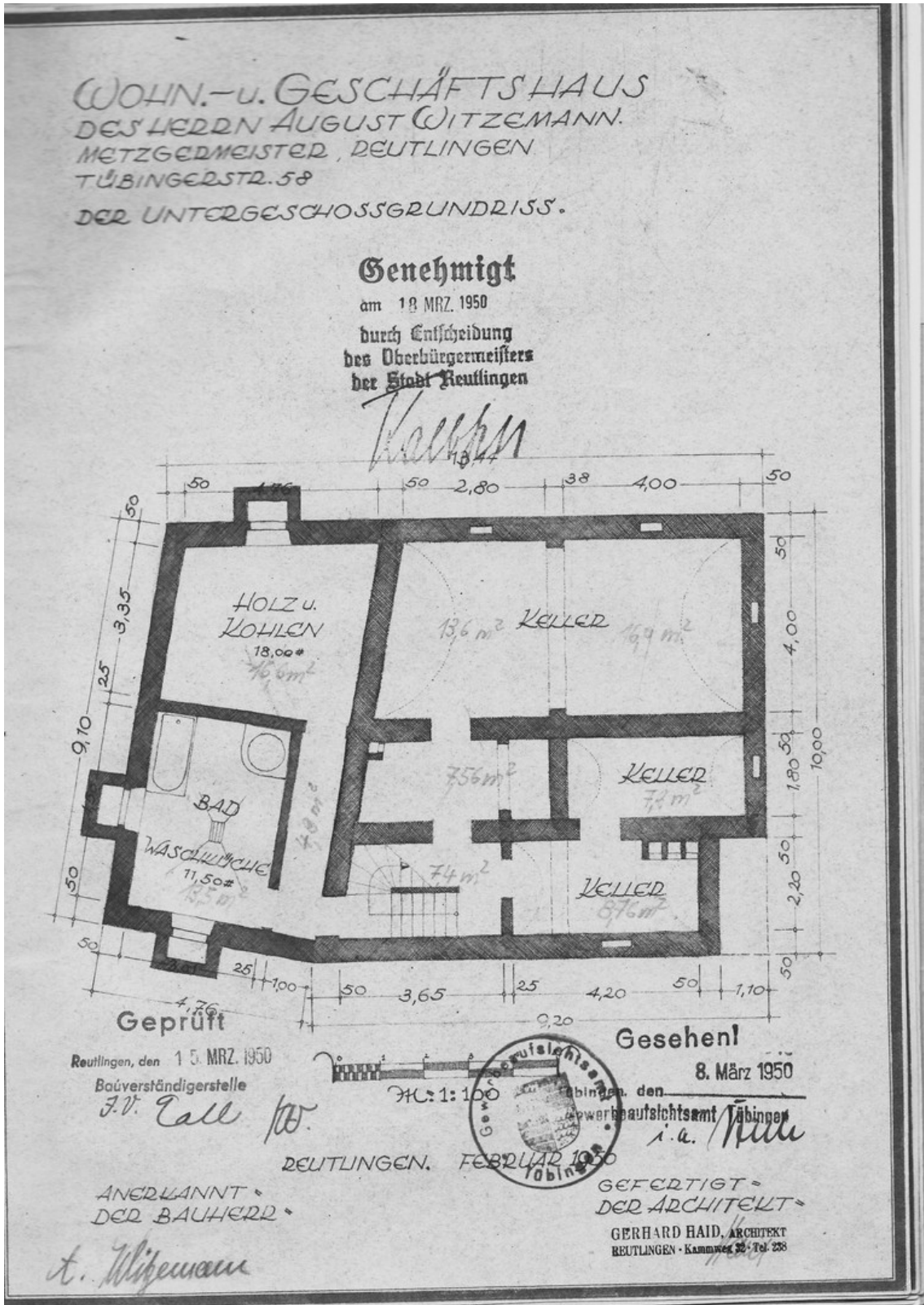


EG, Schankraum



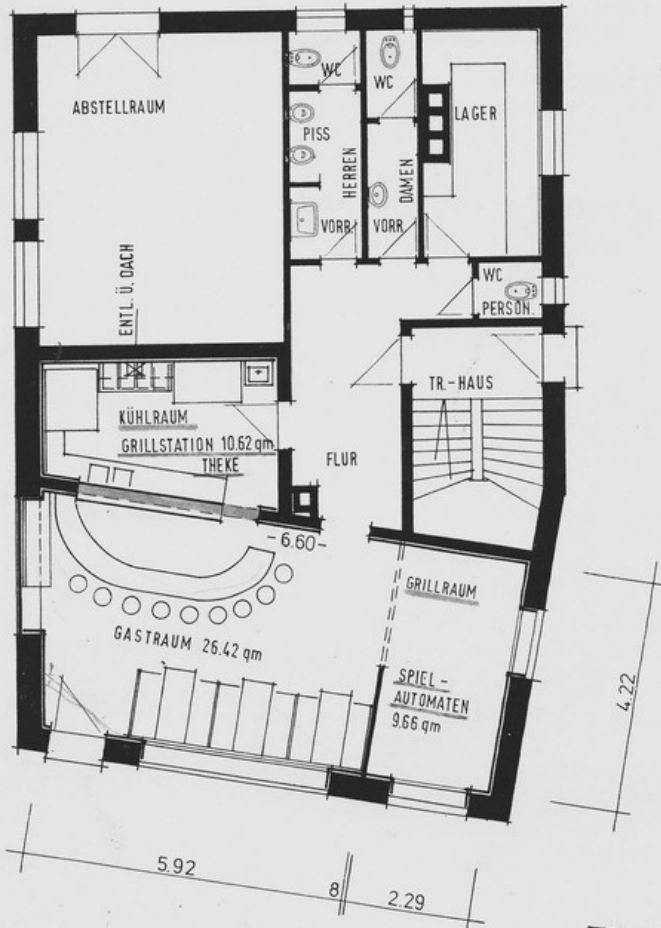
EG, Nebenzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS M. 1 / 100



GASTSTÄTTENUMBAU
TÜBINGERSTR. 58 REUTLINGEN

Genehmigt
1 0. NOV 1992
Stadt Reutlingen
Baurechtsbehörde

ANERKANNT:

REUTL.-PFULLINGEN. 8.3.1982

A. Meyer

GEFERTIGT:

FRITZWALZ
FREIER ARCHITEKT
7417 PFULLINGEN · KIRCHSTR. 11

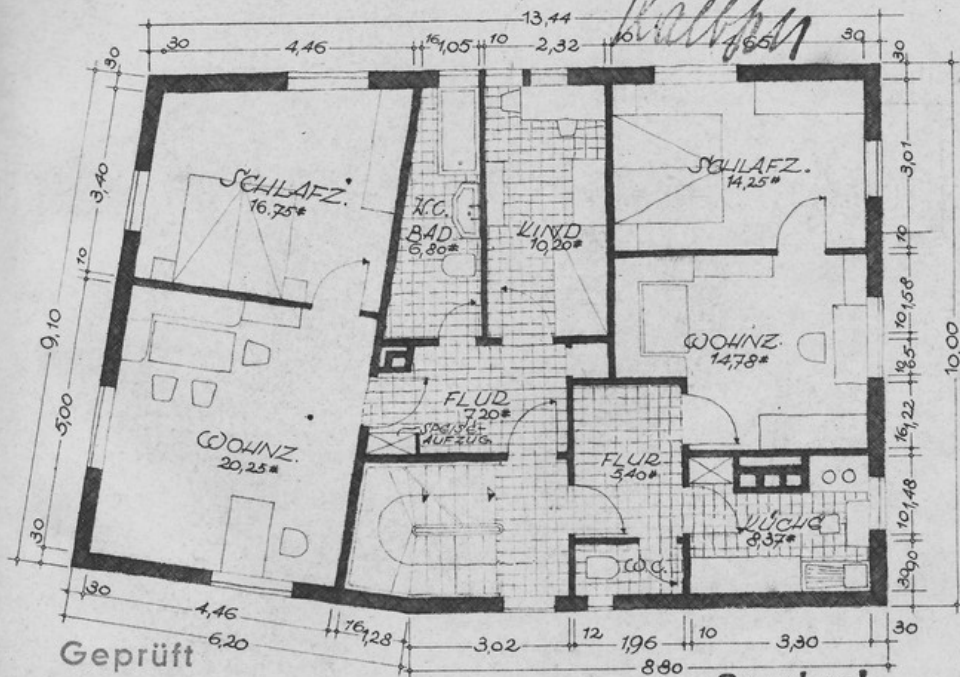
Exposé - Grundrisse

WOHN.- u. GESCHÄFTSHAUS
 DES HEDD N AUGUST WITZEMANN
 METZGERMEISTER, REUTLINGEN
 TÜBINGERSTR. 58.
 DER GRUNDRISS VOM 1. STOCK.

Genehmigt

am 19. MRZ. 1950

durch Entscheidung
 des Oberbürgermeisters
 der Stadt Reutlingen



Geprüft

Gesehen!

Reutlingen, den 15. MRZ. 1950

Bauverständigerstelle

J.W. Zell

1 2 3 4 5
 Maßstab 1:100



Reutlingen, den 8. März 1950

Baubehörde
 i. d. M.

REUTLINGEN, FEBRUAR 1950

ANERKANNT
 DER BAUHERR

A. Witzemann

GEFERTIGT
 DER ARCHITECT

GERHARD HAID, ARCHITECT
 REUTLINGEN - Kammerweg 53 - Tel. 233

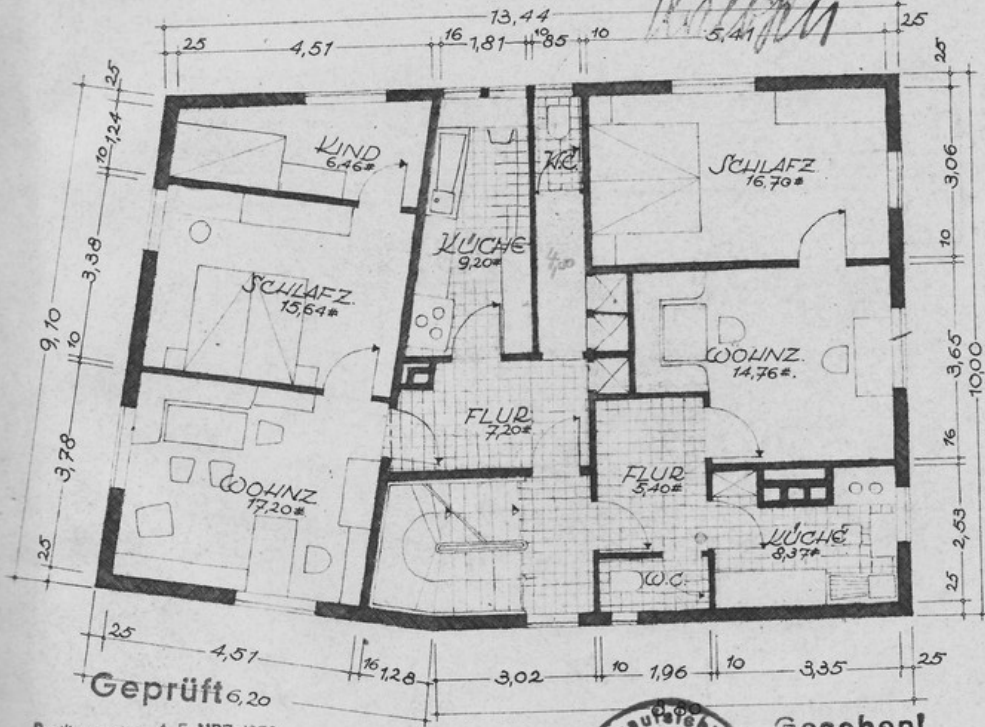
Exposé - Grundrisse

WOHN.- u. GESCHÄFTSLAUS
 DES HERRN AUGUST WITZEMANN
 METZGERMEISTER, REUTLINGEN
 TÜBINGERSTR. 58.
 DER GRUNDRISS VOM 2. STOCK.

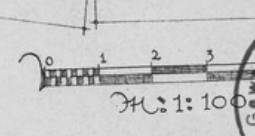
Genehmigt

am 18. MRZ. 1950

durch Entscheidung
 des Oberbürgermeisters
 der Stadt Reutlingen



Reutlingen, den 15. MRZ. 1950
 Bauverständigerstelle
 F.V. Zell / W.



Gesehen!
 8. März 1950
 i.d. Mülle

REUTLINGEN, FEBRUAR 1950

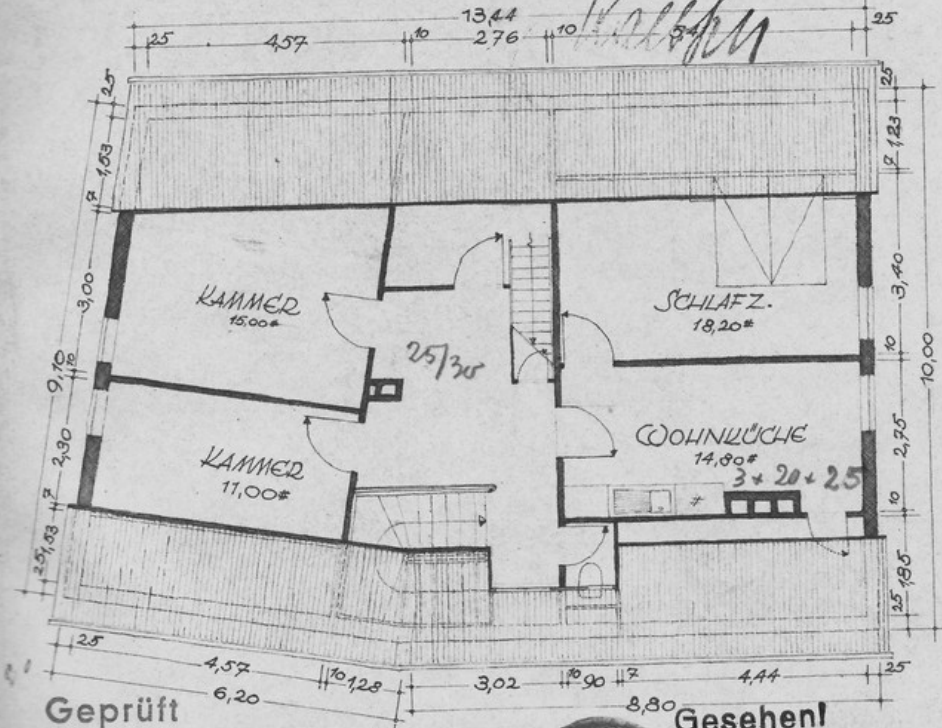
ANERKANNT
 DER BAUHERR
 A. Witzemann

GEFERTIGT
 DER ARCHITECT
 GERHARD HAID, ARCHITECT
 REUTLINGEN - Kammerg. 22 - Tel. 238

Exposé - Grundrisse

WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS
 DES HERRN AUGUST WITZEMANN
 METZGERMEISTER, DEUTLINGEN
 TUBINGERSTR. 58.
 DER DACHGESCHOSSGRUNDRISS.

Genehmigt
 am 19. MRZ. 1950
 durch Entscheidung
 des Oberbürgermeisters
 der Stadt Reutlingen



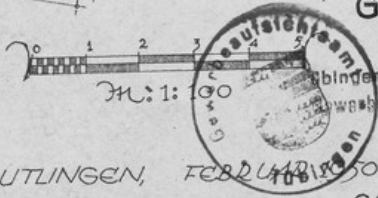
Geprüft

Gesehen!

Reutlingen, den 15. MRZ. 1950

Bauverständigerstelle

F. D. Zell / W.



8. März 1950

Reutlingen, den

Baubeaufsichtsamt Reutlingen

i. d. Mille

DEUTLINGEN, FEBRUAR 1950

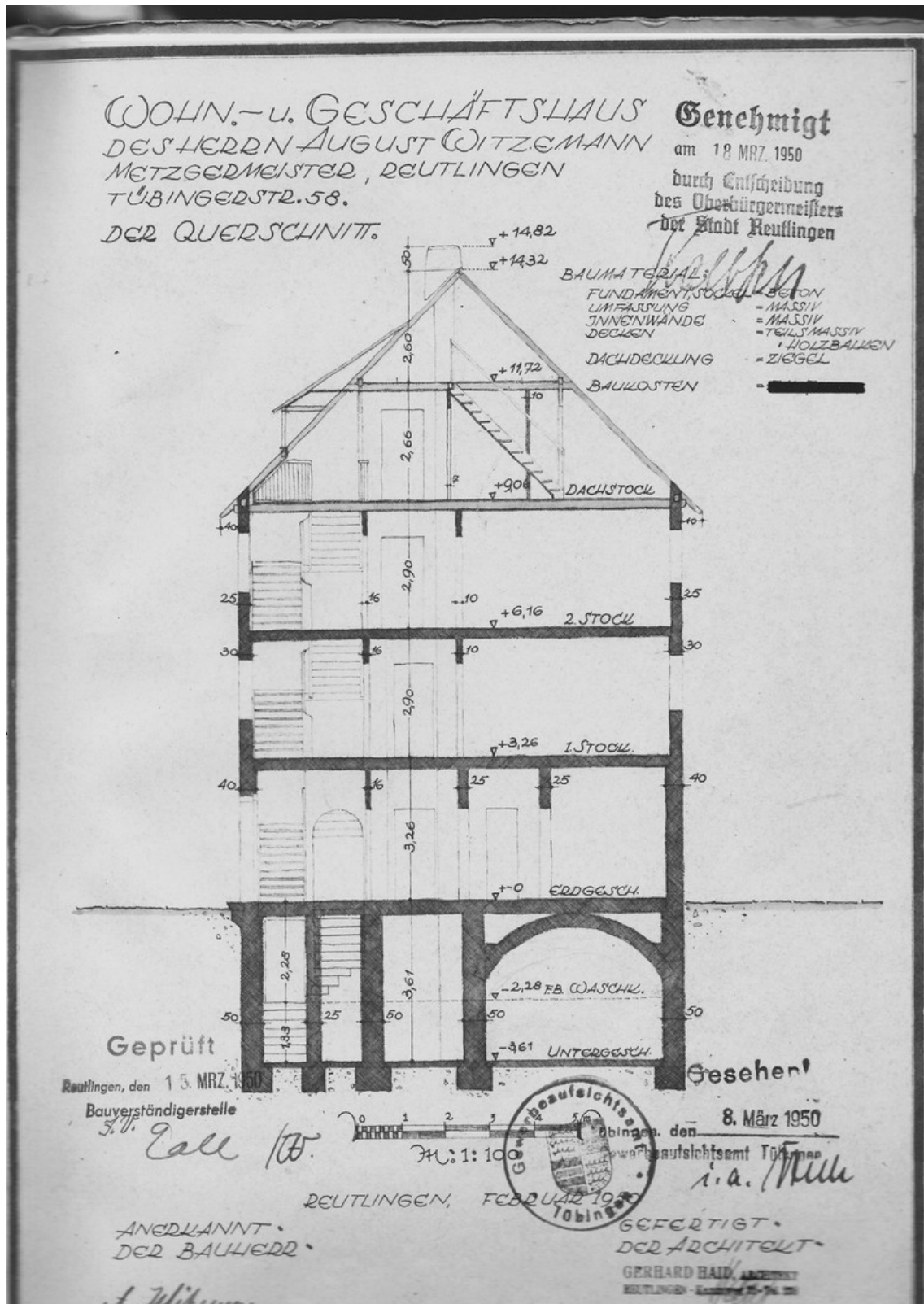
ANERKANNT
 DER BAUHERR

A. Witzemann

GEFERTIGT
 DER ARCHITECT

GERHARD HAID, ARCHITECT
 REUTLINGEN - Kammerweg 22 - Tel. 258

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Hausgrundstück Tübinger Str. 58, 72762 Reutlingen, Objektbeschreibung, Stand 04.07.2025

Baujahr: 1950/51, Teile des Keller 1905 (Zerstörung im 2. Weltkrieg), Umbau EG 1972

Aufteilung: Haus mit Gewerberäume (Gaststätte), 4 Wohnungen, Nebenräumen und Garage

Geschoss	Nutzung	Heizungsart	Anzahl Räume	Wohnfläche m ²	GE-/Nutz-/Verkehrs-Fläche m ²
UG	Keller		7	-	88,0/7,4
EG	Gewerbe: 1 Gastraum, 2 Lager, 3 WC, Flur	Heizen u. WW: Gas-Etagenheizung [^] Vaillant VKS, 15,8 kW, Bj 2000, stillgelegt	6	-	102,5/9,5
EG	Garage		1	-	16,7
1. OG	Wohnung: 5 Zimmer, Bad, Küche, Toilette, Flur	Heizen: Gasöfen rückgebaut WW: Gastherme Junkers W350 24,4 kW, Bj 2007 (Bad), stillgelegt	8	103,6	9,5
2. OG rechts	Wohnung: 2 Zimmer, Küche/DU, WC, Flur	Heizen: Gasöfen Frank 7,0 kW, BJ 1983 (Wohnzimmer), Seppelfricke, 2,0 kW, BJ 1982, WW:Elektroboiler 2021	4	46,8	9,5
2. OG links	Wohnung: 3 Zimmer, Küche, WC/DU	Heizen; Gasofen, rückgebaut WW: Gastherme Junkers, 22,7 kW, Bj ? (Küche), stillgelegt	5	59,7	
1. DG	Wohnung: 3 Zimmer, Wohnküche, Bad, WC, Flur	Heizen u. WW: Gas-Etagenheizung, Vaillant, 20,0 kW, Bj 2000 (Küche), stillgelegt	6	85	4,75
2. DG	Bühnenraum		1		45,5
Summe			38	295,1	GE: 102,5 NF: 133,5 VF: 40,7 GA: 16,7

Baubeschreibung: Wände außen HBL, innen teilw. Holzfachwerk, Decke über UG u. EG: Stahlbeton, übrige Decken: Holzbalken, Ziegeldach erneuert und gedämmt ca. 2015. Haus für Sanierung entmietet.

Exposé - Grundrisse

