

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Reutlingen

**Viel Platz für Ihre Pläne: Zweifamilienhaus in top Lage in Reutlingen**



Objekt-Nr. OM-467789

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **645.000 €**

72766 Reutlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	577,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	353,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich in oberster Reihe in toller Lage mit schönem weiten Ausblick Richtung Neckartal und Schwäbische Alb.

Ein großer Gartenbereich mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten grenzt direkt an einem geteerten Feldweg der zu Spaziergängen in Feld, Wald und Wiesen einlädt. Die mittlere Etage kann über den Feldweg bei entsprechender Anpassung auch ohne Treppe erreicht werden.

Das Architekten Haus mit Charme bietet schöne Aufteilungs-möglichkeiten.

Durch den Einbau einer Küche im DG könnten hier mehrere Generationen unter einem Dach leben.

Die Einliegerwohnung kann vermietet eine gute Dauerhafte Einkunftsmöglichkeit bieten.

Über den Hauseingang im EG gelangt man ins Treppenhaus, welches die Hauptwohnung, die Wohnung im ersten OG und den Keller verbindet.

Die Einliegerwohnung im UG hat zudem einen separaten Hauseingang und eine separate Wohnungstür.

Im Erdgeschoss in der Hauptwohnung erwartet Sie ein vom Architekten mit viel Liebe gestalteter Bereich.

Mit Gardroben Ecke und Gäste WC im Eingangsbereich. Eine halboffene Küche mit Bar/ Durchreiche und einer Speisekammer

kommt man gleich in das helle Lichtdurchflutete Esszimmer mit großer Schiebetüre zu Terrasse und Garten.

An das Esszimmer schließt sich ein grosses Wohnzimmer mit Kaminanschluss für einen Schweden- oder Kachelofen an.

Für gemütliche Abende in großer oder kleiner Runde.

Über das Treppenhaus kommt man auch zur DG Wohnung.

Hier gelangt man über einen Flur in das Atelier mit Balkon.

Weiter gibt es dort zwei Schlafräume, ein Bad/ WC, eine Abstellkammer und ein schöner Balkon mit Pflanzentrog.

Der Keller umfasst einen Lager-/Vorratsraum, Waschküche mit der Wasserverteilung, sowie einen schönen Holzvertäfelten Hobbyraum.

Die Wärmeversorgung erfolgte bisher über Nachtspeicher Öfen und einen Schwedenofen im Wohnzimmer der Hauptwohnung.

Parkmöglichkeiten hat man in und vor der Garage sowie am Stellplatz oben an an der Auffahrt direkt vor dem Haus.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

2013 Aufgrund es grossen Hagels Neueindeckung des kompletten Daches mit Isolierung

Im Atelier im DG sieht man Relikte des Wasserschadens. Sie kommen als Folge vom Hagel 2013, schnell wurde infolge das Dach neu eingedeckt.

Eine nicht mehr dichte Balkonentwässerung des mittleren Balkons im DG, verursachte aktuell in der Hauptwohnung im EG einen Wasserschaden. Der Balkon ist soweit temporär provisorisch abgedichtet und sollte um spätere Schäden zu vermeiden zeitnah saniert werden.

Interessenten wird empfohlen, die betroffenen Stellen im Rahmen einer Besichtigung eigenständig zu prüfen.

Wir laden Sie herzlich zu einem Besichtigungstermin ein, um sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie einen Termin.

Es besteht aber auch erstmal die Möglichkeit vorab einen Video Rundgang zu machen

## **Lage**

Mittelstadt liegt etwa acht Kilometer nördlich der Reutlinger Innenstadt am rechten Ufer des Neckars und gehört mit fast 4.000 Einwohnern zu den beliebtesten Wohnorten im Kreis Reutlingen.

Im Ort gibt es Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter ein Edeka (zw. Mittelstadt und Riederich), 2 Bäckereien, Apotheke, Elektrofachhandel, Schreibwarenladen, Arzt und Volksbank.

Darüber hinaus sind Kindertagesstätte, Grundschule vor Ort.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B297 und B312 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Reutlingen, Tübingen, Metzingen,

in die Landeshauptstadt Stuttgart oder zum Stuttgarter Flughafen. Der ÖPNV Buslinien bietet eine gute Anbindung an Pliezhausen, Metzingen und

die umliegenden Stadtteile und die Reutlinger Innenstadt sowie an den Hauptbahnhof mit direkten Zugverbindungen in die Region.

Für Freizeitaktivitäten bietet Mibisherttelstadt zahlreiche Möglichkeiten. Insgesamt stellt Mittelstadt einen attraktiven Wohnstandort dar,

der insbesondere durch seine Mischung aus familienfreundlicher Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und durch die Ausgewogenheit

aus naturnahem Wohnen und Stadtnähe überzeugt.

Der Standort des Hauses liegt in der obersten Reihe einer sehr beliebten Wohnlage in Mittelstadt überwiegend umgeben von Ein-/Zweifamilienhäusern.

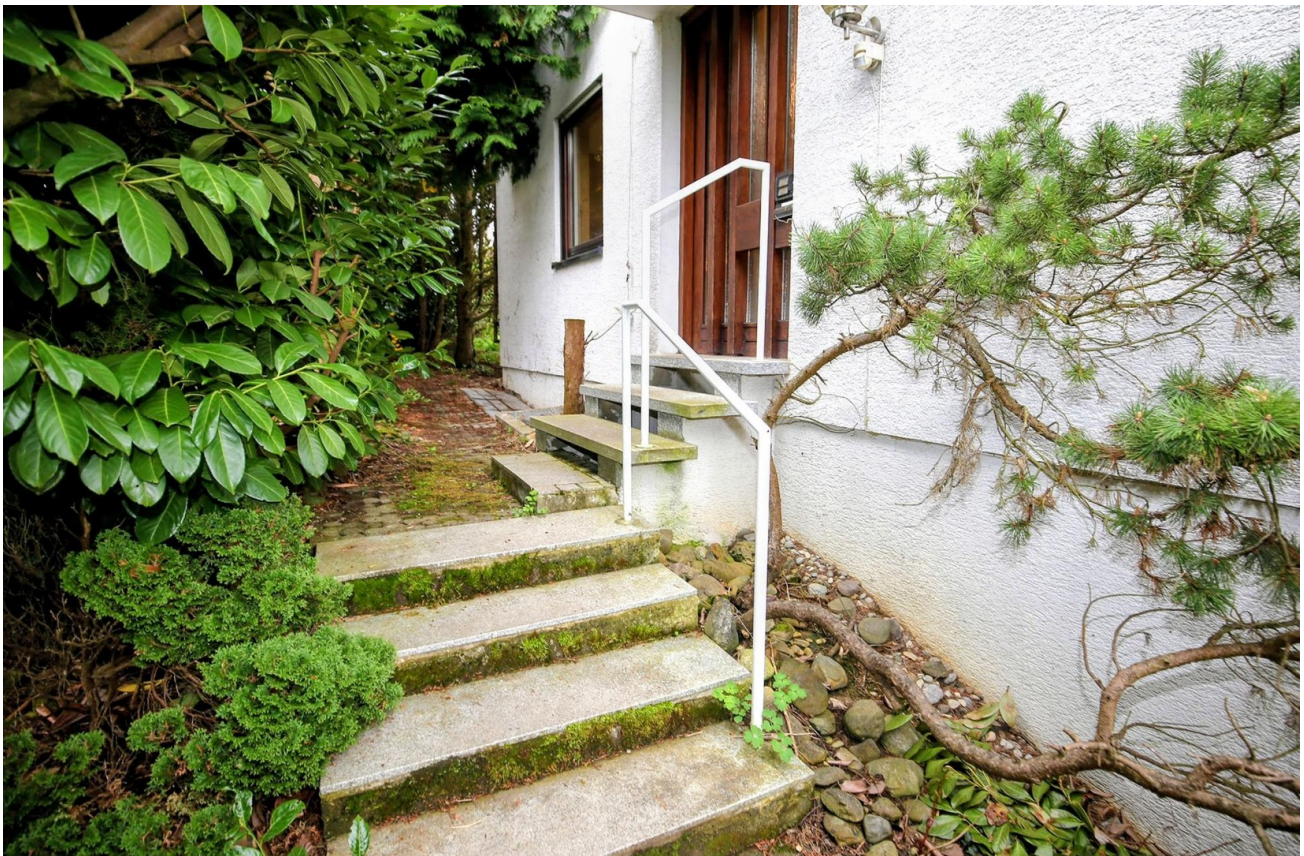
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	320,18 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Treppe zum EG

# Exposé - Galerie



Auffahrt



EG Bad/WC

# Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Gäste WC

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG hinteres Schlafzimmer



EG seitliches Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG mittleres Schlafzimmer



EG/DG Treppenhaus

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG Abstellraum



DG Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



DG Atelier



DG Bad/WC

# Exposé - Galerie



DG Hinterer Balkon



DG mittlerer Balkon

# Exposé - Galerie



DG Flur



DG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



UG Hauseingang



UG Einliegerwohnung



UG Einliegerwohnung Küche

# Exposé - Galerie



UG Flur



UG Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



UG Einliegerwohnung



UG Hobbyraum

# Exposé - Galerie



UG Vorratskeller



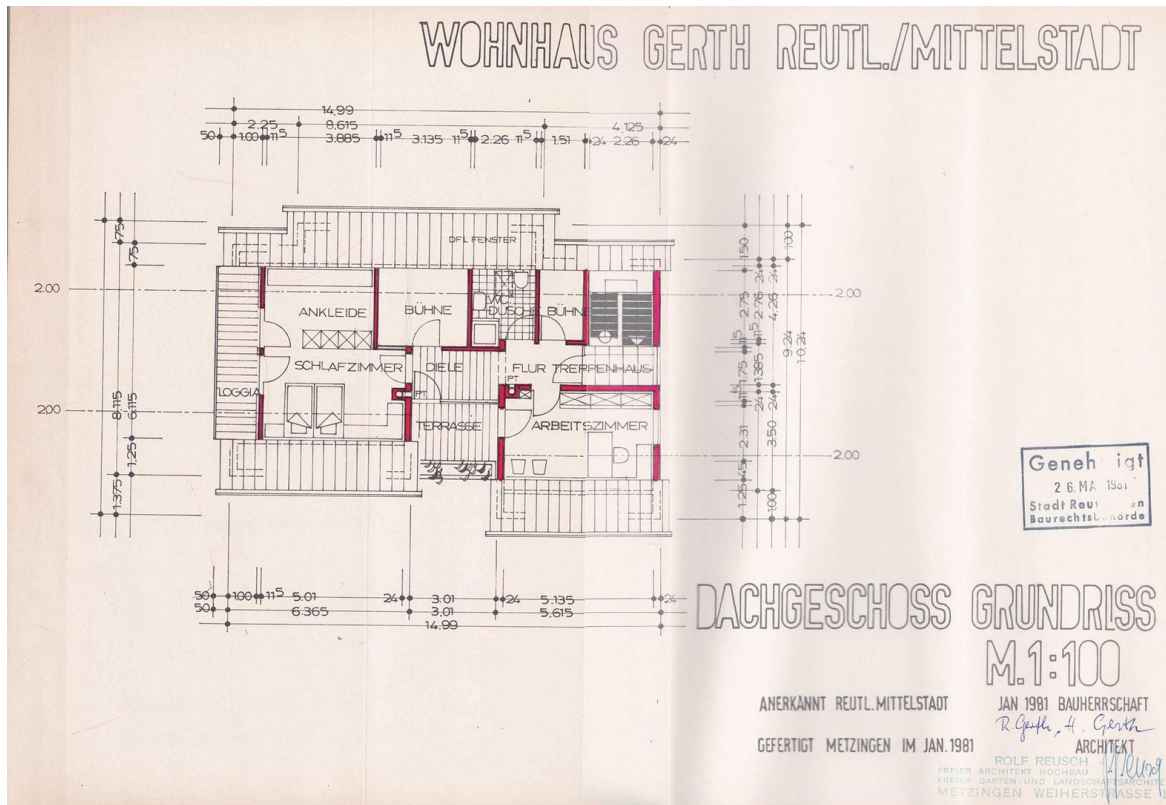
UG Waschküche

# Exposé - Galerie

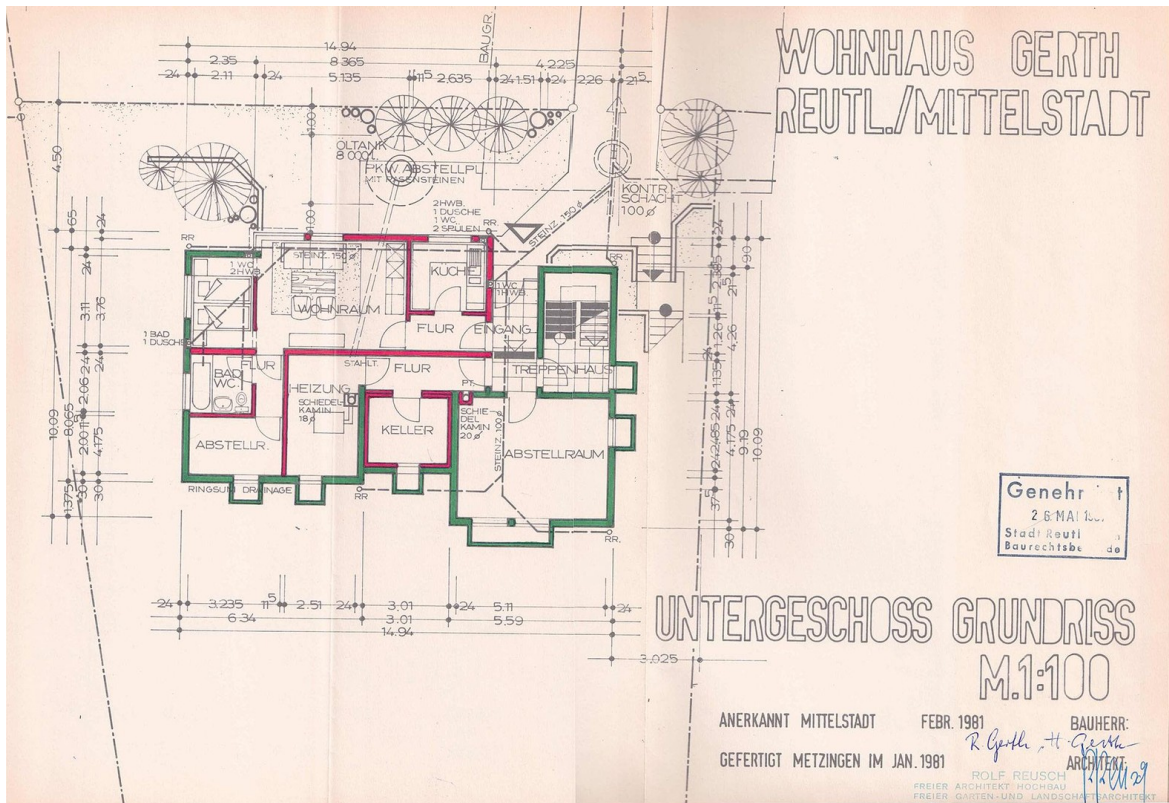


UG Keller Flur

# Exposé - Grundrisse

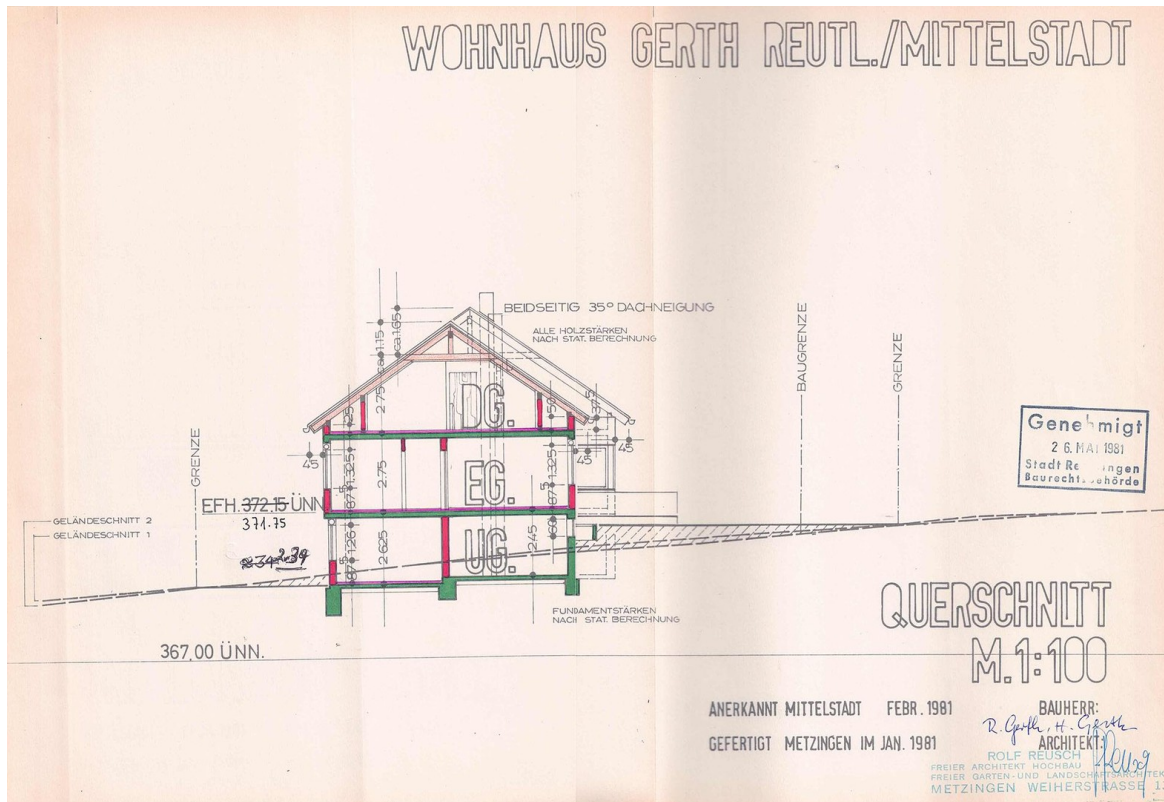


Dachgeschoss

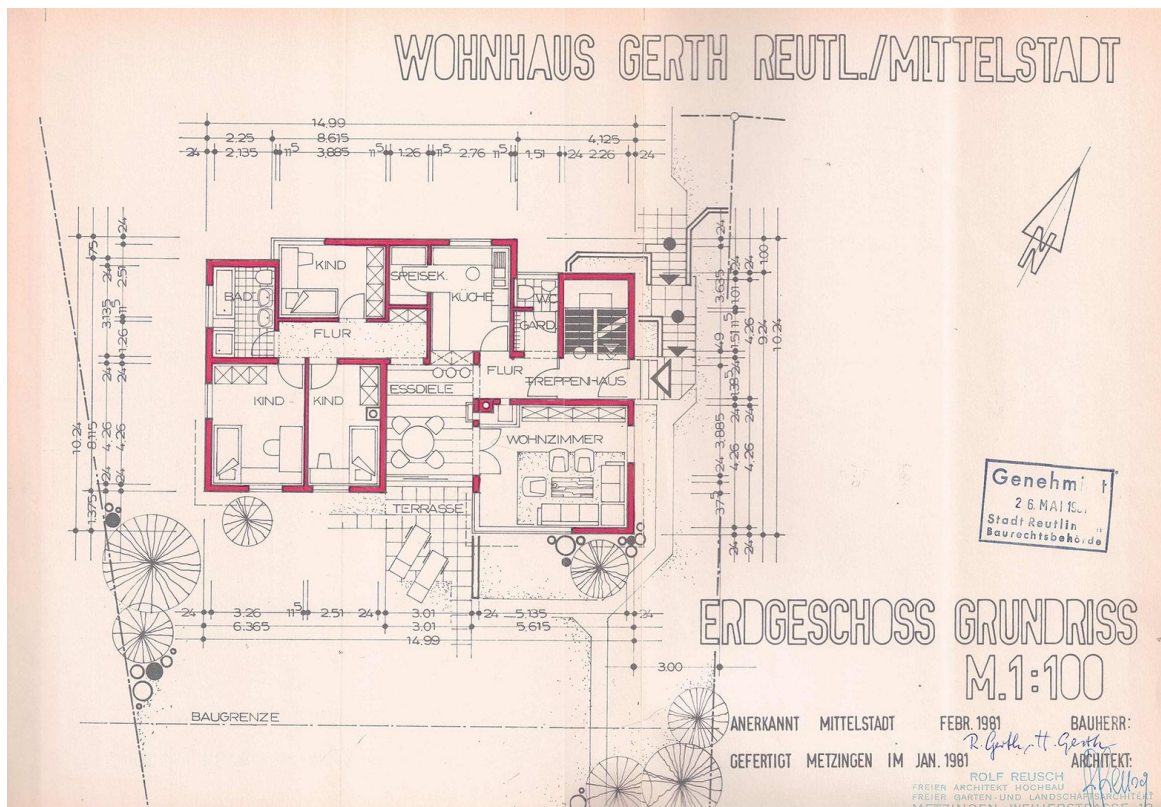


Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Profilschnitt



Erdgeschoss