



Blick nach Nordwest
vom Objekt

**Wohnen
und arbeiten
im alten
Steinbruch
in Reusten**



Blick nach Nordwest
auf das Objekt

**Wohnen
und arbeiten
im alten
Steinbruch
in Reusten**





Das Objekt

Immobilientypische Beschreibungsattribute wie »traumhaft« usw. halten wohl in den seltensten Fällen, was sie versprechen. Auch wenn unser Objekt von zahlreichen Besuchern immer wieder mit Superlativen und als Kunstwerk an sich bezeichnet wird, soll es hier nur kurz, sachlich und informativ beschrieben werden.

Sich überzeugen kann man ja doch nur vor Ort: Im alten Steinbruch in Reusten, Gemeinde Ammerbuch (im Dreieck Rottenburg, Tübingen und Herrenberg).

So viel können wir versprechen: es handelt sich hier um ein, in der Region und in seiner Art einmaliges Objekt, das nur Liebhabern des Besonderen gerecht wird.



Ort, Lage



Reusten, ein kleiner Flecken mit knapp tausend Einwohnern, Kleingewerbe, Landwirtschaft, Lebensmittel, Vereins- und Kunstkultur. Die besondere Topografie verhindert größere Ansiedlungen wie auch Verkehrsbelastungen und garantiert somit eine gewisse, anhaltende Beschaulichkeit.

Reusten und Umgebung werden allenthalben als Juwel im Kreis Tübingen bezeichnet. Abseits und dennoch relativ kurze Wege:

Tübingen, Herrenberg (S-Bahn) und Rottenburg, alle 8 - 10 km entfernt, sind teilweise gut mit ÖPNV (Schulen), Auto (6 km zur A81) oder auch mit dem Fahrrad erreichbar. Das gilt natürlich auch für die vielen Einrichtungen und Angebote der Gesamtgemeinde



Ammerbuch, die aus sechs Ortschaften besteht.

Das Anwesen ist Randlage, unverbaubar, Punkt. Danach kommt nur noch Wasser und Landschaftsschutz. Im Rücken die Felswand. Sonne von morgens bis abends. Verkehr auf der Landstraße mäßig.

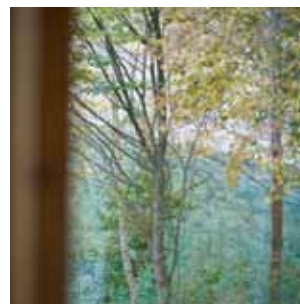


Wohnbereich

Der Wohnbereich umfasst 270 qm und besteht aus drei Baukörpern: der ehemalige Schotterturm ist die »tragende Säule« für zwei seitlich angebrachte Bauten. Im Turm selbst sind das Bäder, Zimmer und Nebenräume untergebracht.

Die Durchbrüche sind roh behauen oder präzise ausgesägt.





Oberlichter über dem angebauten Empfangs- und Wohnbereich sorgen für ausreichend Helligkeit und erzeugen trotz massivem Beton eine hohe Transparenz.



Der Blick nach Nordwest geht auf eine Felswand: der darunterliegende See und die dahinterliegende Landschaft stehen unter Naturschutz.



Arbeitsbereich

Direkt unter der früheren Lastwagen-Durchfahrt (an der Decke sind noch die Ladeluken zu sehen) ist heute großzügig Raum für Büro-, Atelier-, oder Wohnzwecke auf rund 200 qm.





Eine ganz oder überwiegende Nutzung der Arbeitsräume als separate Wohnung ist denkbar.

Zahlen

Grundstück:	Ca. 1.000 qm, wobei die exakte Grenzziehung noch individuell vereinbart werden kann.
Büro:	Erdgeschoss, ca. 150 qm + Nutzräume ca. 70 qm. Könnte grundsätzlich auch / teilweise zu Wohnzwecken / Einliegerwohnung umgebaut werden.
Wohnen:	Obergeschoss - Dachgeschoss, ca. 270 qm + Wintergarten 35 qm, der je nach Nutzung im Erdgeschoss zu Wohnung oder Büro gezählt werden kann.
Gesamt:	Wohn-/Nutzfläche ca. 520 qm.
Baujahr:	1995 - 2008 (Schotterwerk ca. 1950), wobei die Wohnung überwiegend aus 2008 datiert.
Ausstattung:	Hochwertig, aber nicht overdesigned, Natur- Massivbaustoffe, Einbauküche. Integrierte und originale Bauteile der alten Steinsilos.
Energie:	Wohnung mit KfW 40 - Standard, geringer Heizwärmebedarf, Zentralheizung und Stromerzeugung (Einspeisung) mit BHKW (Rapsöl).
Telekom:	Kabel, DSL.
Auto:	2 bis 3 überdachte Stellplätze, Geräteschuppen.
Kaufpreis:	Euro 795.000,—
Verfügbarkeit:	Nach Absprache.



Areal I

Das Objekt

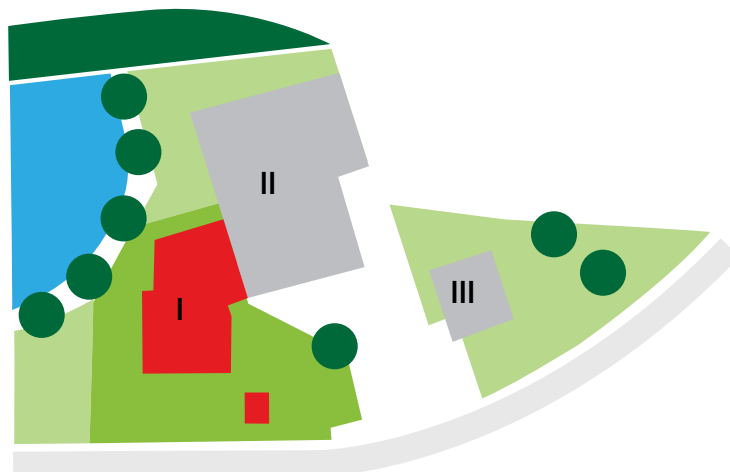
Areal II

Halle mit Büro und
Wohnung

Büro Fa. Häfele und
Wohnung Fam. Häfele/
Beck. Der direkt angren-
zende Gebäudeteil zu I
hat eine geschlossene
Fassade und steht sta-
tisch komplett für sich,
so daß eine Realteilung
möglich ist.

Areal III

Neubau mit Wohnhaus
mit/ohne Gewerbeanteil
ist geplant.



Hansjörg Häfele

T: 0 70 73 91 91-0

haefele@haefele-haus.de