Reutlingen – Sondelfingen

Architekturjuwel in Ortsrandlage und mit Weitblick

Objektnummer: 25362192

KAUFPREIS: 979.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 309 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 1.432 m²

Objektnummer: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25362192
Wohnfläche	ca. 309 m²
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	979.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1986
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	296.24 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Ein erster Eindruck

Dieses eindrucksvolle Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1966 im eleganten Bungalow-Stil erbaut und besticht durch seine außergewöhnliche Architektur. Entworfen vom renommierten Architekten RIEHLE, vereint die Immobilie klare Linien, durchdachte Raumaufteilung und Großzügigkeit auf beeindruckende Weise. Die Wohnfläche von rund 309?m² erstreckt sich über zwei weitläufige Etagen. Das ca. 1.432?m² große Grundstück liegt in traumhafter Ortsrandlage und bietet einen unverbaubaren Panoramablick – bis hin zur Schwäbischen Alb. Das Haus verfügt über insgesamt elf Zimmer. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss und bietet: •drei Schlafzimmer mit Zugang zu einem großen Balkon mit traumhafter Aussicht •ein weitläufiges Wohnzimmer mit großen Fensterfronten •eine Küche mit angrenzendem Esszimmer •ein Tageslichtbad Im Erdgeschoss befinden sich großzügige Räumlichkeiten, welche zuletzt als Büro und Musterräume genutzt wurden. Diese könnten aber problemlos in Wohnraum und entsprechend flexibel als separate Wohneinheit oder Erweiterung der Hauptwohnung genutzt werden. Hier wären zwei Schlafzimmer vorstellbar. Die Immobilie ist eingebettet in einen gepflegten, großzügigen Garten mit viel Privatsphäre. Zwei Außenbereiche – ein Balkon sowie ein geschützter Freisitz – laden an sonnigen Tagen zum Entspannen und Genießen ein. Ein weiteres Highlight ist die überhohe Doppelgarage – ideal geeignet für größere Fahrzeuge, Wohnmobile oder einen betrieblichen Fuhrpark. Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung mit Öl. Die Immobilie liegt ruhig und dennoch hervorragend angebunden am Stadtrand von Reutlingen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die Anbindung an das Stadtzentrum sind bequem erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe macht diese Lage besonders attraktiv.

Objektnummer: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Ausstattung und Details

- Architektenhaus vom Architekt Riehle
- repräsentativer Eingangs- und Dielenbereich mit Garderobe und Gäste-WC
- offenes Treppenhaus mit Holztreppe
- großer Wohnbereich mit opulenten Fensterfronten und Zugang zum Balkon
- geräumige Küche mit Einbauküche und Gaggenau Einbaugeräten aus den 70ern (noch funktional)
- großzügiger Balkon und Terrasse (insg. 55,9 m² welche zu 50% als Wohnfläche angerechnet werden)
- zwei Tageslichtbäder
- Öl-Zentralheizung
- überhohe Doppelgarage

Objektnummer: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Alles zum Standort

Reutlingen ist eine lebendige Stadt in Baden-Württemberg, am Rande der Schwäbischen Alb gelegen. Sie bietet eine Mischung aus städtischem Flair und naturnaher Umgebung, mit einer gut entwickelten Infrastruktur und einem breiten Kultur- und Freizeitangebot. Die Stadt ist ein wirtschaftliches Zentrum der Region, bekannt für ihre textile Tradition und heutige Hightech-Industrie. Sondelfingen ist ein charmant-dörflicher Stadtteil im Nordosten von Reutlingen. Er zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und hat sich seinen ursprünglichen Charakter mit alten Fachwerkhäusern und einer historischen Dorfkirche bewahrt. Sondelfingen bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Reutlingen sowie eine eigene Infrastruktur mit Geschäften, Schulen und Kindergärten. Die umliegenden Naturgebiete und Felder laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, was Sondelfingen besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber macht.

Objektnummer: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 296.24 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.05.2035 Endenergieverbrauch beträgt 296,24 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com