Reutlingen – Sondelfingen

Architekturjuwel in Ortsrandlage und mit Weitblick

CODICE OGGETTO: 25362192

PREZZO D'ACQUISTO: 979.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 309 m^2 • **VANI:** 11 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.432 m^2

CODICE OGGETTO: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25362192
Superficie netta	ca. 309 m²
Vani	11
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	979.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1986
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 85 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	296.24 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

CODICE OGGETTO: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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