Reutlingen – Achalmgebiet

Bungalow mit ausgebautem Hanggeschoss an der Achalm mit schönem Garten und Terrasse in ruhiger Lage

Objektnummer: 25362201

KAUFPREIS: 649.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 114 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 606 m^2

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

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

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Auf einen Blick

Objektnummer	25362201
Wohnfläche	ca. 114 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	22.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	196.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Die Immobilie

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Die Immobilie

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Die Immobilie

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Die Immobilie

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Die Immobilie

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Ein erster Eindruck

In einer der besten Wohnlagen Reutlingens – direkt an der Achalm, befindet sich dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1979 mit einer Wohnfläche von ca. 114?m².
(+ ca. 30 m² im UG vorbereitet, die bereits als privaten Wohnraum genutzt werden, jedoch nicht in der offiziellen Wohnfläche enthalten sind) auf einem ca. 606?m² großen Grundstück. Das nur an einer schmalen Stelle angebaute Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige und naturnahe Umgebung sowie seine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Die Immobilie bietet mit insgesamt 5 Zimmern + 2 Zimmern im UG (nicht in der WFL enthalten) vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare.

Das Erdgeschoss umfasst ein großzügiges Ess-/ Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten, ein separates Esszimmer, ein Büro/ Kinderzimmer, ein Kinder- und ein Schlafzimmer. Die Küche sowie das Badezimmer und das Gäste-WC sind funktional angelegt und bieten Ihnen die Möglichkeit, diese nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss einen kleinen Abstellraum.

Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer – ideal nutzbar als Büro und/oder Gästezimmer mit viel Licht– sowie ein Badezimmer (diese Räume sind keine offizielle Wohnfläche - werden aber mit einer Fenstervergrößerung- und Lichthoferweiterung zu solchen).

Die schöne Terrasse mit angrenzendem Garten lädt zum Verweilen im Grünen ein.
Sie haben einen Garten vor und hinter dem Haus. Viel Platz für die Kinder oder für Gartenliebhaber.

Das Objekt präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Gasheizung wurde ca. im Jahr 2015 erneuert und sorgt für eine effiziente Beheizung. Das Dach wurde vor 20 Jahren saniert.

Nutzen Sie die Gelegenheit, um Ihre Wohnideen in einer der attraktivsten Lagen Reutlingens zu verwirklichen – falls benötigt erweitern Sie die Wohnfläche im UG.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem charmanten Bungalow in attraktiver Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Ausstattung und Details

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Natursteinböden
- großzügiger Garten und Terrasse
- Tageslichtbad
- Gäste WC
- Einbauküche
- 2 einzelne Garagen
- 2 Räume im UG
- 2 Abstellräume (Hobby- /Mehrzweckraum),
- Heizraum
- Offener Kamin

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Alles zum Standort

Reutlingen mit ca. 120.000 Einwohnern gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart und Universitätsstadt Tübingen, weshalb sich die Stadt auch als das „Tor zur Schwäbischen Alb“ bezeichnet.
Das Einfamilienhaus befindet sich in Reutlinger Bestlage an der Achalm.
Das Stadtzentrum erreichen Sie leicht mit dem Fahrrad oder zu Fuß.
Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeitaktivitäten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
Die Reutlinger Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Bäcker, Metzger, sowie ein Wochenmarkt sorgen für den täglichen Lebensmittelbedarf der Einwohner.
Das kulturelle Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen. Von der Philharmonie, Theater,
Kino, Tanzlokal bis zur Freilichtbühne kann jeder sein kulturelles Interesse verfolgen.
Die medizinische Versorgung erfolgt über das Klinikum am Steinenberg, sowie zahlreiche Arztpraxen.
Dank eines sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetzes ist man in Reutlingen auch ohne Auto mobil.
Die Stadt Reutlingen selbst verfügt somit über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Landeshauptstadt Stuttgart, die Neue Messe und der Flughafen sind in ca. 30 Minuten mit dem PKW über die B27 zu erreichen.

Objektnummer: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 196.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.06.2035
Endenergiebedarf beträgt 196,40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com