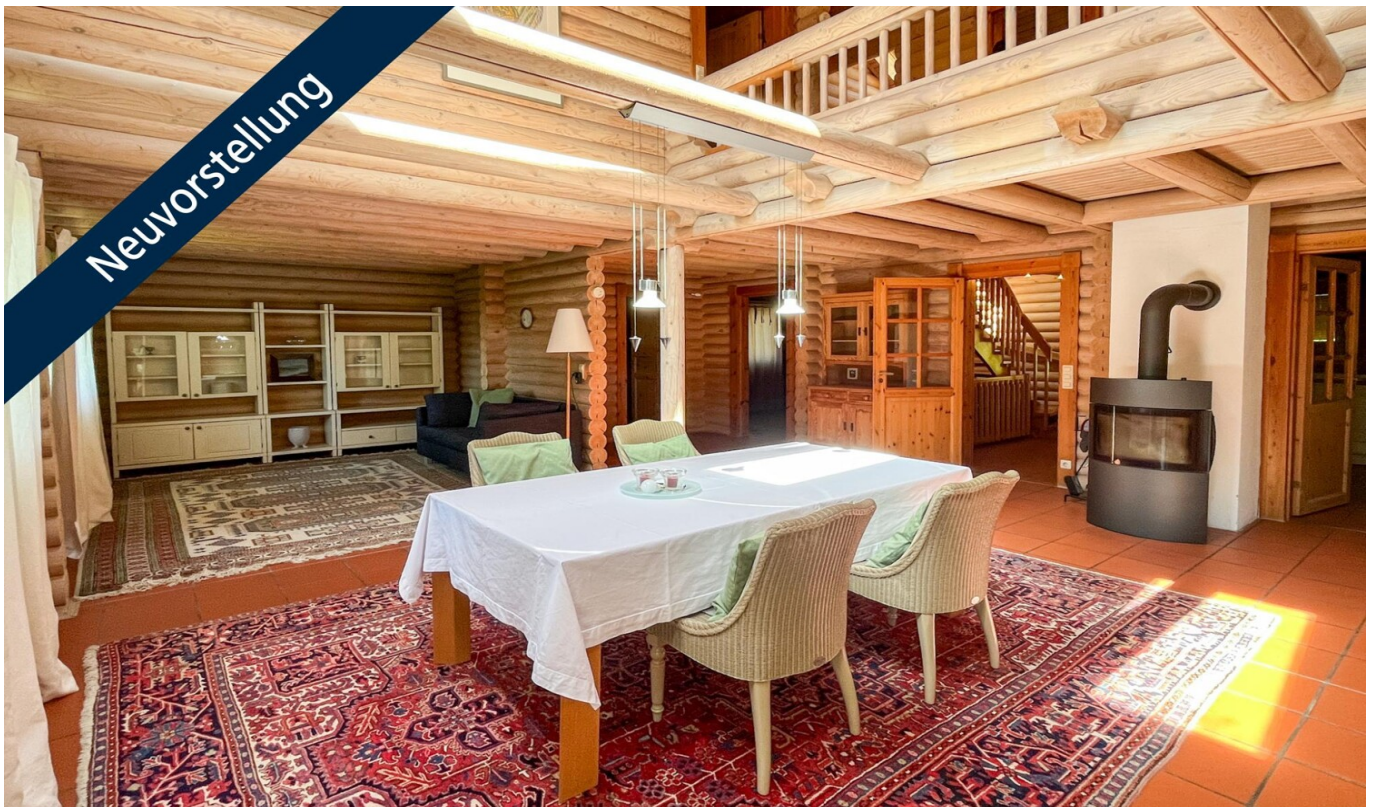


Reutlingen

Massivholzhaus in top Lage an der Achalm

Objektnummer: 26362226



KAUFPREIS: 898.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

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

Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26362226	Kaufpreis	898.000 EUR
Wohnfläche	ca. 172 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	4	Bauweise	Holz
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 98 m ²
Baujahr	1988	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	101.79 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Ein erster Eindruck

Massivholzhaus in Top Lage an der Achalm

Einfamilienhaus in hochwertiger Honka-Blockbauweise

Baujahr: 1988

Wohnfläche: ca. 172 m²

Grundstück: ca. 800 m²

Raumaufteilung:

Insgesamt 5,5 Zimmer mit durchdachtem Grundriss

Vier separate Schlafzimmer – ideal für Schlaf-, Kinder- Arbeits- und Gästezimmer

Großzügiger Wohnbereich mit offener Galerie als zentraler Lebensmittelpunkt

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Ausbaureserve mit separatem Eingang im Gartengeschoß - 1-2 Zimmerwohnung

Honka-Blockhaus:

Massive Holzbauweise für ein natürliches und gesundes Raumklima

Feuchtigkeitsregulierende Eigenschaften des Holzes sorgen für angenehmes Wohnen

Angenehme Temperaturen im Sommer wie im Winter

Einzigartige, warme Wohnatmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor

Nachhaltige Bauweise mit langlebiger Qualität

Deutlich exklusiver als klassische Massivhäuser

Technik:

Gas-Zentralheizung kombiniert mit solarer Unterstützung und großem

Warmwasserspeicher

Photovoltaik

Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

Ausstattung und Details

- **Baujahr 1988 Massivholzhaus in Blockbauweise**
- **großer Carport**
- **Gas-Zentralheizung mit Solarthermie + gr. Warmwasserspeicher**
- **Photovoltaikanlage mit Einspeisung**
- **Dachfenster ca. 2000 erneuert**
- **Fassade neu gestrichen 2022**
- **4 Kinder-/Arbeits-/ Schlafzimmer**
- **großes Eckgrundstück**
- **massiver Betonkeller (Ausbaumöglichkeiten mit separatem Eingang)**
- **zahlreiche Terrassen und Balkone**

Objektnummer: 26362226 - 72766 Reutlingen

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.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Reutlinger Bestlage an der Achalm.

Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Reutlinger Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Ärzte, Bäcker, Metzger und verschiedene Banken) sowie einen Wochenmarkt, die in wenigen Gehminuten zu erreichen sind.

Das kulturelle Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen (Philharmonie, Franz K, Ausstellungen, Die Tonne, Kamino...).

Mit einem sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetz ist Reutlingen auch ohne Auto sehr attraktiv.

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: 26362226 - 72766 Reutlingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.04.2036.

Endenergiebedarf beträgt 101,79 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 26362226 - 72766 Reutlingen

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