

Wannweil

# Bungalow in Tophöhenlage – Panoramablick, großes Grundstück & Ausbaupotenzial

Objektnummer: 24362182



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil**

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

Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Auf einen Blick

Objektnummer	24362182	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 116,3 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2000
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1960		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	387.48 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil

## Die Immobilie

- [weitere Bilder](#)
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil**

## Ein erster Eindruck

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

### Lage & Aussicht:

- Begehrte Tophöhenlage in Wannweil mit traumhafter, unverbauter Panoramaaussicht bis zur Schwäbischen Alb
- Ruhiges Wohnen im Grünen bei gleichzeitig zentraler Lage
- Reutlingen und Tübingen sind mit dem Auto in kürzester Zeit erreichbar – ideale Anbindung für Pendler und Stadtliebhaber
- Wertsteigerungspotenzial gesichert: Die exzellente Lage macht diesen Kauf zu einer nachhaltigen Investition mit nachweislicher Wertsteigerung

### Grundstück & Gebäude:

- Großzügiges Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, weitgehend eben, mit Zugang von zwei Seiten
- Ebenerdiger Bungalow, Baujahr 1960, ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer: Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer & Büro
- Flur mit großzügigem Eingangsbereich & Garderobe

### Ausstattung:

- Küche mit Potenzial zur offenen Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC & Fenster (Tageslicht/Belüftung)
- Separates Gäste-WC
- Eleganter Parkettboden im Wohnbereich
- Große Terrasse mit Markise & Weitsicht
- Doppelgarage für 2 Fahrzeuge
- Ölzentralheizung (Baujahr 2000)

### Untergeschoss:

- Nahezu vollständig unterkellert
- 2 Kellerräume + Waschküche
- Abstellraum / Hobby- & Mehrzweckraum
- Heizraum mit Werkbank

**Entwicklungspotenzial:**

- Ideal zum Modernisieren & individuellen Gestalten
- Anbau, Aufstockung oder Neubau möglich
- Zusätzliche Wohnfläche realisierbar – perfekt für wachsende Familien
- Einmaliges Grundstück in dieser Lage – kaum noch verfügbar

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Liebhaberobjekt kennenzulernen.

**Hinweis:**

Für die dargestellten KI Visualisierungen übernehmen wir keine Haftung; sie dienen ausschließlich der unverbindlichen Illustration möglicher Entwicklungen.

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

+++

**Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil**

## **Ausstattung und Details**

- helles und charmantes Wohn-/ Esszimmer
- Parkett- und Natursteinböden
- Einbauschränke
- großzügiger Garten mit Terrasse
- Markise
- Doppelgarage
- Abstellraum (Hobby- /Mehrzweckraum), Technikraum und Kellerräume
- Anbau- und Aufstockungspotenzial
- zweizügiger Kamin

**Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil**

## **Alles zum Standort**

**Wannweil mit seinen ca. 5400 Einwohnern ist eine Gemeinde im Landkreis Reutlingen in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart.**

**Die Gemeinde liegt im Echaztal fünf Kilometer nordwestlich von Reutlingen zwischen den Städten Reutlingen und Tübingen. Durch Wannweil führt die Landesstraße 379. Diese verbindet die Gemeinde nach Norden mit der B 27 und der B 297 und nach Süden mit Reutlingen.**

**Kindergärten, Grundschule und eine Volkshochschule sind vor Ort vorhanden. In der Gemeinde findet man Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Heilpraktiker, Apotheker und Pflegedienste. Einkaufsmöglichkeiten stehen ebenfalls zur Verfügung. Zahlreiche Vereine sorgen für ein lebendiges Angebot zur Freizeitgestaltung.**

**Die Landeshauptstadt Stuttgart, die Neue Messe und der Flughafen sind in ca. 30 Minuten mit dem PKW über die B27 zu erreichen.**

**Objektnummer: 24362182 - 72827 Wannweil**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2034

Endenergieverbrauch beträgt 387,48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

### HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:

Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

**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: 24362182 - 72827 Wannweil**

## **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](http://www.von-poll.com)**