

Reutlingen – Achalmgebiet

# Historische Gründerzeitvilla an der Achalm – Wellness-Pool & imposante Parkanlage

Objektnummer: 25362216

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 2.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 514,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 3.418 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet

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

Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet

## Auf einen Blick

Objektnummer	25362216
Wohnfläche	ca. 514,3 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1905
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	2.900.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 169 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	244.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.09.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900



Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet

## Die Immobilie





Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet

## Die Immobilie





Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet

## Ein erster Eindruck

In einer der exklusivsten Lagen Reutlingens erhebt sich die Villa Achalm – ein architektonisches Juwel von 1905, das in den 1990er-Jahren stilvoll renoviert wurde. Eingebettet in einen weitläufigen, gepflegten Park verbindet die Villa historischen Charakter mit moderner Eleganz und einem außergewöhnlichen Wohnambiente.

Die Gestaltung orientiert sich sensibel an der Geschichte des Hauses und der Stadt: Jugendstilfenster, Originalmaterialien und historische Konturen treffen auf zeitgemäßes Design, elegante Lichtakzente und hochwertige Möbel internationaler Marken. Ein besonderer Blickfang ist der aus drei Hölzern gefertigte spanische Parkettboden, der den Räumen eine warme, charaktervolle Atmosphäre verleiht.

Auf mehreren Ebenen entfaltet sich eine beeindruckende Wohnwelt:

– Erdgeschoss: Großzügiges Wohnzimmer, elegantes Esszimmer mit vorgelagerter Loggia und Terrasse, hochwertige Wohnküche, repräsentative Diele sowie Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum. Die Gestaltung kombiniert britisch inspirierte Elemente, fernöstliche Akzente und moderne Designdetails und verleiht den lichtdurchfluteten Räumen eine stilvolle, offene Atmosphäre.

– 1. Obergeschoss: Ein weitläufiges Schlafzimmer, ein vielseitig nutzbares Zimmer, ein Balkon, ein großes Badezimmer, ein separates WC sowie ein Ankleidezimmer formen diese Etage. Erhaltene historische Materialien und Jugendstilfenster betonen den Charme der Villa, während feine Fabakzente dem Schlafbereich besondere Eleganz verleihen.

– 2. Obergeschoss: Drei Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer, ein Ankleidezimmer, eine Küche, ein Ess- bzw. Wohnzimmer, ein Badezimmer, WC und eine großzügige Diele bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Natürliche Materialien, dezente Farben und der Blick in den prachtvollen Garten schaffen hier eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre.

Ein Highlight der Villa befindet sich im Gartengeschoss: ein luxuriöser Spa-Bereich mit beheizbarem Indoor-Überlaufpool, integriertem Whirlpool und finnischer Sauna – ein privates Wellnessrefugium für höchste Ansprüche.

Großzügige Terrassen- und Loggiabereiche erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen Orte für entspannte Auszeiten mit südwestlicher Ausrichtung und mediterranem Flair.

Ausstattung & Raumaufteilung (Auszug)

- Hochwertige Küche, Parkett- und Dielenböden, Marmor
- Exklusives Treppenhaus mit Buntglasfenstern
- Indoor-Pool, Whirlpool, Sauna
- Große Terrasse (ca. 80,5 m²)
- Mehrere Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume über vier Etagen
- Weinkeller, Hauswirtschaftsbereiche, Balkone und Loggia

Sie können ein weiteres Baugrundstück mit ca. 4178 m² hinter dem Haus für €1.980.000,00 (zzgl. Kaufnebenkosten + 3,57 % (inkl. MwSt.) Maklerprovision des beurkundeten Kaufpreises) erwerben.

Die Villa Achalm verbindet Tradition, Design und Lebensqualität auf höchstem Niveau – ein einzigartiges Anwesen in Premiumlage.



Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet

## Ausstattung und Details

- hochwertige Küche
- Parkettböden, Dielenböden, Marmor
- Exklusiver SPA-Bereich mit beheiztem Indoor-Pool und finnischer Sauna
- große Terrasse
- exklusives Treppenhaus mit Buntglasfenstern
- vollumfängliches Sicherheitssystem für das gesamte Objekt mit unmittelbarer Direktaufschaltung zur Polizei

Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet

## Alles zum Standort

Die Villa liegt in exklusiver Lage an der Reutlinger Achalm – einer der begehrtesten Wohnadressen der Region. Umgeben von viel Grün, historischen Villen und weitläufigen Grundstücken genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und einen unvergleichlichen Blick über Reutlingen und das Albvorland. Trotz der idyllischen Umgebung profitieren Sie von der schnellen Anbindung an die Reutlinger Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie die Nähe zur Natur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Zudem kann ein weiteres Baugrundstück mit 4178 qm erworben werden, das den großen Park derzeit ergänzt.

**Objektnummer: 25362216 - 72764 Reutlingen – Achalmgebiet**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 244.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 01.09.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 244,20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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 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: 25362216 - 72764 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](http://www.von-poll.com)