

Reutlingen

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Ortsrandlage von Sickenhausen.

Objektnummer: 25362217



KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 632 m²

Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

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

Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25362217	Kaufpreis	589.000 EUR
Wohnfläche	ca. 198 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9.5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1975		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	225.01 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.03.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Ein erster Eindruck

In bevorzugter Ortsrandlage von Reutlingen-Sickenhausen befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die ruhige und naturnahe Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung nach Reutlingen, Tübingen und Stuttgart – ideal für Pendler und Familien.

Das im Jahr 1975 erbaute Haus überzeugt durch seine großzügige Architektur und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Gestaltung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, befindet sich jedoch in weiten Teilen noch im ursprünglichen Bauzustand und bietet damit attraktives Entwicklungspotenzial für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Im Zuge einer Modernisierung bieten sich zudem verschiedene energetische Verbesserungsmaßnahmen an, die teilweise durch staatliche Förderprogramme unterstützt werden können.

Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Ausstattung und Details

Erdgeschoss

Vom Eingangsbereich des Hauses gelangen Sie durch die Wohnungstür in die großzügige Diele des Erdgeschosses, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der integrierte Essbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das angrenzende Wohnzimmer verfügt ebenfalls über einen Ausgang ins Freie und bietet viel Platz für den familiären Lebensmittelpunkt.

Im abgewandten, ruhigeren Teil der Etage befinden sich das Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie das Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Gartengeschoss

Im Gartengeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang. Die Räume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und können je nach Bedarf als Ein- oder Zweizimmerwohnung mit Küche und Bad gestaltet werden.

Über die Innentreppe erreicht man zudem die Waschküche mit Heizungsbereich, einen Vorratskeller sowie einen Vorraum, von dem aus ein weiteres Zimmer zugänglich ist.

Dachgeschoss

Vom Eingangsbereich des Hauses führt eine Treppe direkt in das Dachgeschoss. Hier befinden sich ein großzügiger Vorraum – der sich beispielsweise für eine kleine Küche oder einen Arbeitsbereich eignen könnte – sowie zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer.

Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Alles zum Standort

Reutlingen/Sickenhausen liegt mit seinen ca. 2.000 Einwohnern am nordwestlichen Stadtrand von Reutlingen, rund fünf Kilometer von der Innenstadt entfernt und gehört zur Region Neckar-Alb sowie zur europäischen Metropolregion Stuttgart/Universitätsstadt Tübingen, weshalb sich die Stadt Reutlingen auch als das „Tor zur Schwäbischen Alb“ bezeichnet.

Die Gemeinde grenzt im Norden an den Stadtteil Altenburg, im Osten an Rommelsbach, im Süden an Degerschlacht und im Westen an die Gemeinde Kirchentellinsfurt (Landkreis Tübingen). Sickenhausen besitzt einen Anschluss an die Bundesstraße B464, die den Ort von Rommelsbach trennt und alle umliegenden Gemeinden günstig anbindet. Über die B 27 ist Stuttgart-City, die Neue Messe und der Flughafen Stuttgart in nur ca. 30 Minuten zu erreichen.

Kindergärten, die Friedrich-Silcher-Grundschule und verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ein Restaurant, ein Getränkefachmarkt und ein Bäcker sind fußläufig zu erreichen.

Das HAP Grieshaber Gymnasium befindet sich im benachbarten Ort Rommelsbach, ebenso lassen sich alle weiteren Besorgungen des alltäglichen Lebens bequem dort erledigen.

Die Quartiersbuslinien verbinden Sickenhausen direkt mit den benachbarten Orten Reutlingen, Betzingen, Kirchentellinsfurt, Rommelsbach und Altenburg.

Objektnummer: 25362217 - 72768 Reutlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.03.2036

Endenergiebedarf beträgt 202,81 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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 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: 25362217 - 72768 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