

Zwiefalten

Großzügiges Wohngefühl mit Garten in aussichtsreicher Lage

Objektnummer: 22362117

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 297 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 743 m²

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

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

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Auf einen Blick

Objektnummer	22362117	Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 297 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2018
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1972	Bauweise	Fertigteile
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 149 m ²
		Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	121.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie

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

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen
Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 wurde in den Jahren 2018–2019 teilweise saniert und präsentiert sich heute als vielseitig nutzbare Immobilie mit zwei getrennten Wohneinheiten.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage am Rande eines Naturschutzgebietes sowie die unverbaubare Fernsicht.

Das Haus verfügt über zwei separate Hauseingänge, zwei Balkone, eine Loggia, einen großen Garten mit Terrasse sowie eine Garage in unmittelbarer Nähe. Die durchdachte Aufteilung ermöglicht sowohl die Nutzung als Mehrgenerationenhaus als auch eine teilweise Vermietung.

Insgesamt stehen ca. 8 Zimmer, 3 Küchen und 3 Bäder zur Verfügung:

Erdgeschoss: Dielenbereiche, zwei helle Wohn-/Essbereiche mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, zwei Küchen (eine mit neuer Einbauküche) sowie zwei Tageslichtbäder mit Badewanne.

Untergeschoss: Zwei flexibel nutzbare Zimmer mit Gartenzugang, großer Wohnbereich mit angrenzendem Kaminzimmer, separate Küche mit neuwertiger Einbauküche, Badezimmer mit Dusche sowie Heiz- und Tankraum. Der Bereich ist über einen eigenen Eingang zugänglich.

Dachgeschoss: Großzügiger Raum mit Loggia und herrlichem Ausblick. Zusätzlich nicht ausgebauter Dachbereich mit Ausbaureserve und viel Stauraum.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Ausstattung und Details

EG:

- zwei Dielenbereiche
- zwei große Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf den jeweiligen Balkon
- Schlafzimmer
- zwei separate Küchen, eine davon mit neuer EBK inkl. Elektrogeräte und Waschmaschine
- zwei TL-Bäder mit Wanne, Waschbecken und WC
- Parkett im Wohn- und Schlafbereich
- PVC in der Küche, Diele und Bad
- zwei Balkone

UG:

- zwei Räume (renovierungsbedürftig) zur individuellen Nutzung mit separatem Zugang zum Garten
- ein großer Raum zu individuellen Nutzung mit Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten
- kleiner Raum mit Kamin mit neuem Kamineinsatz
- separate Küche mit neuwertiger EBK
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Heizraum
- Tankraum

DG:

großer ausgebauter Raum mit Thermoheizung mit anschließender Loggia und herrlicher Aussicht in das Umland

- der nichtausgebaute Teil des Dachgeschosses ist als Stauraum nutzbar
- Bio-Öl-Zentralheizung (Buderus, Baujahr 2018)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster im Unter- und Dachgeschoss
- Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- PVC-Beläge in Küche, Diele und Bädern
- Teilweise renovierungsbedürftig – ideal zur individuellen Gestaltung
- Große Garage mit elektrischem Rolltor

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Hanglage am Ende einer Sackgasse in einer ruhigen und begehrten Wohngegend von Zwiefalten. Die besondere Aussichtslage unterstreicht den hohen Wohnwert; der Zugang erfolgt über mehrere Treppen.

Zwiefalten mit rund 2.200 Einwohnern ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Reutlingen und liegt verkehrsgünstig etwa auf halber Strecke zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Der Ort ist Teil des Biosphärengebiets Schwäbische Alb und bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Eine gute Grundversorgung ist gewährleistet: Ärzte, Apotheke sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im Ort. Das Ortsbild wird maßgeblich durch die ehemalige Abtei Zwiefalten mit ihrer beeindruckenden Klosterkirche geprägt, die zu den bedeutendsten Sehenswürdigkeiten der Region zählt.

Die reizvolle Landschaft rund um Zwiefalten macht die Region zu einem Paradies für Natur- und Sportbegeisterte. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie das nahegelegene Höhenfreibad bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung.

Die regionalen Zentren sind gut erreichbar: Reutlingen liegt ca. 42 km entfernt, das Stuttgarter Stadtzentrum rund 80 km. Der Flughafen sowie die Neue Messe Stuttgart sind in etwa 76 km Entfernung bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Sonstige Angaben

Ein kleiner Teil des Hauses ist kurzzeitig gut vermietet.
Wesentlicher Energieträger ÖL Energieeffizienzklasse

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com