

Reutlingen – Achalmgebiet

# Bungalow with finished basement level on the Achalm mountain with beautiful garden and terrace in a quiet location

*Property ID: 25362201*



**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 606 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## At a glance

Property ID	25362201	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 114 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1979	Modernisation / Refurbishment	2015
Type of parking	2 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 100 m²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final Energy Demand	196.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.06.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1977



Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## The property





Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## The property



Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## The property





Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## The property





Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## The property



Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## A first impression

Located in one of Reutlingen's most desirable residential areas – directly on the Achalm mountain – this well-maintained bungalow, built in 1979, offers approximately 114 m<sup>2</sup> of living space (plus approximately 30 m<sup>2</sup> in the basement, currently used as private living space but not included in the official living area) on a plot of approximately 606 m<sup>2</sup>. This detached house, attached only at a narrow point, impresses with its peaceful, natural surroundings and its well-designed layout across two levels. With a total of 5 rooms plus 2 rooms in the basement (not included in the living area), the property offers a variety of uses – ideal for families or couples. The ground floor comprises a spacious living/dining room with direct access to the terrace and garden, a separate dining room, an office/children's room, a children's room, and a bedroom. The kitchen, bathroom, and guest WC are functionally designed and offer the opportunity to modernize and personalize them to your liking. A small storage room is also located on the ground floor. The basement features two additional rooms – ideal as an office and/or guest room with plenty of natural light – as well as a bathroom (these rooms are not officially designated as living space, but could be converted to living space with window enlargement and expansion of the light well). The lovely terrace with adjoining garden invites you to relax outdoors. You have a garden in front of and behind the house, offering ample space for children or gardening enthusiasts. The property is in excellent condition. The gas heating system was replaced around 2015 and ensures efficient heating. The roof was renovated 20 years ago. Take this opportunity to realize your living ideas in one of Reutlingen's most desirable locations – and expand the living space in the basement if needed. See for yourself this charming bungalow in a prime location. Please schedule an appointment – we look forward to your inquiry! +++ Please understand that we can only respond to inquiries with COMPLETE personal information (full address, phone number, and email address). +++

Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## Details of amenities

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Natursteinböden
- großzügiger Garten und Terrasse
- Tageslichtbad
- Gäste WC
- Einbauküche
- 2 einzelne Garagen
- 2 Räume im UG
- 2 Abstellräume (Hobby- /Mehrzweckraum),
- Heizraum
- Offener Kamin



Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## All about the location

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.

Das Einfamilienhaus befindet sich in Reutlinger Bestlage an der Achalm.

Das Stadtzentrum erreichen Sie leicht mit dem Fahrrad oder zu Fuß.

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

Die Reutlinger Innenstadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Bäcker, Metzger, sowie ein Wochenmarkt sorgen für den täglichen Lebensmittelbedarf der Einwohner.

Das kulturelle Angebot Reutlingens lässt keine Wünsche offen. Von der Philharmonie, Theater,

Kino, Tanzlokal bis zur Freilichtbühne kann jeder sein kulturelles Interesse verfolgen.

Die medizinische Versorgung erfolgt über das Klinikum am Steinenberg, sowie zahlreiche Arztpraxen.

Dank eines sehr guten öffentlichen Bus-/ Zugnetzes ist man in Reutlingen auch ohne Auto mobil.

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.

Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 196.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.06.2035  
Endenergiebedarf beträgt 196,40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 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.



Property ID: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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