

Riederich

# Einzigartiges Wohnhaus im Grünen – stilvoll modernisiertes Reihemittelhaus mit Gartenparadies

Property ID: 26362232



**PURCHASE PRICE: 669.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169,74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 470 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26362232 - 72585 Riederich**

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

Property ID: 26362232 - 72585 Riederich

## At a glance

Property ID	26362232	Purchase Price	669.000 EUR
Living Space	ca. 169,74 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Modernisation / Refurbishment	2013
Rooms	7	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1970		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26362232 - 72585 Riederich

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>23.04.2036</b>	Final Energy Demand	<b>156.56 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>E</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1968</b>

Property ID: 26362232 - 72585 Riederich

## The property



Property ID: 26362232 - 72585 Riederich

## The property



Property ID: 26362232 - 72585 Riederich

## The property



Property ID: 26362232 - 72585 Riederich

## The property



Property ID: 26362232 - 72585 Riederich

## The property



Property ID: 26362232 - 72585 Riederich

## The property



Property ID: 26362232 - 72585 Riederich

## The property



Property ID: 26362232 - 72585 Riederich

## The property



Zahlreiche weitere Bilder, Grundrisse,  
die Adresse und Informationen erhalten  
Sie nach der Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Property ID: 26362232 - 72585 Riederich**

## A first impression

### Lage & Grundstück:

- Ruhige, naturnahe Umgebung
- Grundstückgröße ca. 470 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Gartenparadies mit Loungebereich und Teich
- Viel Platz für Kinder und Gartenliebhaber
- 1 direkter Stellplatz vor dem Haus
- 1 Garage mit direktem Zugang ins Haus, sowie in den Garten

### Objektbeschreibung:

- Gepflegtes und gehobenes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1970 - sehr liebevoll gestaltet
- Gesamtwohnfläche ca. 170 m<sup>2</sup>
- Durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen
- Hochwertige Materialien in der gesamten Ausstattung
- Massivbau

### Wohnfläche & Nutzung:

- Ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss
- Ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss
- Ca. 30 m<sup>2</sup> Gästezimmer und Bad im Untergeschoss (nicht in der offiziellen Wohnfläche)
- Insgesamt 7 Zimmer vorhanden

### Obergeschoss:

- Offenes Büro mit Blick in den schönen Garten
- Badezimmer mit Oberlicht (bestehend aus Dusche und Badewanne)
- Kinderzimmer
- Ankleidezimmer
- Schlafzimmer

### Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn- / Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Moderne und funktionale Einbauküche
- Separates Gäste-WC
- Garage mit direktem Zugang ins Haus, sowie in den Garten

### Untergeschoss:

- Gästezimmer
- Badezimmer mit WC

- Hauswirtschaftsraum
- Keller
- Technikraum

#### **Außenbereich:**

- Große Terrasse mit angrenzendem Garten (wurde ca. 2011 komplett neu angelegt)
- Gartenteich
- Schöne Sitzecken zum Relaxen
- Ruhige, grüne Umgebung
- Großzügige Gartenflächen
- Hochwertige elektrische Markise

#### **Zustand & Technik:**

- 2011 Bad im OG modernisiert, sowie 3 neue Dachfenster verbaut
- Pultdach ca. 2013/14 komplett erneuert und ca. 140 mm stark gedämmt
- Außenfassade zur Gartenseite neu (mit Eternit-Schindeln in anthrazit)
- 2013 wurden bis hin auf 2 Fenster alle ausgetauscht (2-Fach Isolierglas-Kunststoff-Fenster)
- 2024 Austausch Fensterfront Esszimmer + Küchenfenster (3-Fach Isolierglas-Kunststoff-Fenster)
- Balkon wurde neu abgedichtet und gefliest
- 2021 wurde das Untergeschoss modernisiert (neues Bad, hochwertige Teppichböden und Möbel)
- Moderne neue Design-Haustüre in Überbreite (von 2024)
- Öl-Zentralheizung von ca. 1993 (Niedertemperaturkessel ca. 2008 erneuert)

#### **Besonderheiten & Potenzial:**

- Attraktive Immobilie in einer ruhigen Lage
- Ideal für Familien oder Paare
- Modernisiert und bezugsfertig

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem charmanten Reihenmittelhaus in ruhiger Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

**Property ID: 26362232 - 72585 Riederich**

## **Details of amenities**

- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer & Esszimmer**
- **Stilvolle Bodenfliesen**
- **Exklusive Terrassenlandschaft mit angrenzendem großen Garten und Teich**
- **Tageslichtbad im OG (bestehend aus Dusche und Badewanne)**
- **Gäste WC**
- **Moderne Einbauküche**
- **1 Garage**
- **1 Stellplatz**
- **Gästezimmer im UG**
- **Technikraum**
- **Waschküche**

**Property ID: 26362232 - 72585 Riederich**

## **All about the location**

**Das gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in Riederich – einer ruhigen, gewachsenen Wohngemeinde im Landkreis Reutlingen, am Fuße der Schwäbischen Alb. Riederich verbindet ländliche Lebensqualität mit hervorragender Anbindung: Die Kreisstadt Reutlingen ist ca. 8 km entfernt, die Outletstadt Metzingen nur wenige Fahrminuten, und Stuttgart ist in rund 25 km Luftlinie erreichbar.**

**Die Gemeinde mit ca. 4.200 Einwohnern bietet eine funktionierende Nahversorgung mit kurzen Wegen – Bäcker, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten Metzingen und Reutlingen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur B 28 und B 312 machen Riederich zu einem attraktiven Wohnort für Pendler in die Wirtschaftsräume Stuttgart, Reutlingen und Tübingen.**

**Das Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhausbebauung. Naherholung bieten die umliegenden Streuobstwiesen und Wanderwege am Albtrauf.**

**Property ID: 26362232 - 72585 Riederich**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.04.2036

Endenergiebedarf beträgt 156,56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968

Die Energieeffizienzklasse ist E.

### 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.

**Property ID: 26362232 - 72585 Riederich**

## 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)**