

Reutlingen / Sondelfingen

Exklusivität trifft ruhige Lage am Feldrand

Property ID: 26362242



PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 692 m²

Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

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

Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

At a glance

Property ID	26362242
Living Space	ca. 170 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2022
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	On request
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Usable Space	ca. 30 m ²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	15.07.2036
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	25.17 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



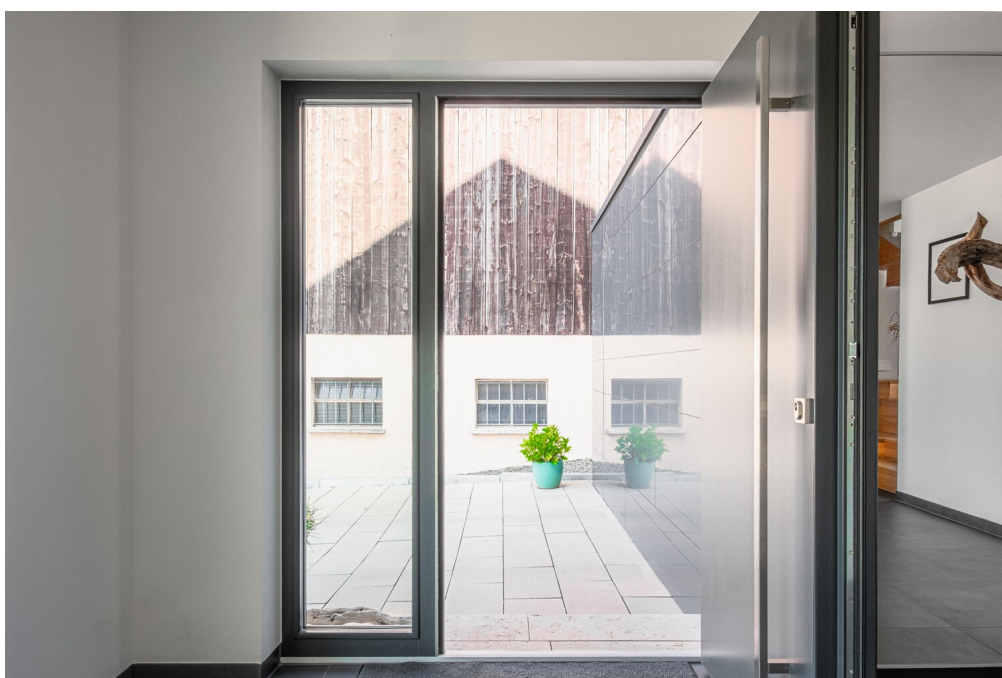
Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



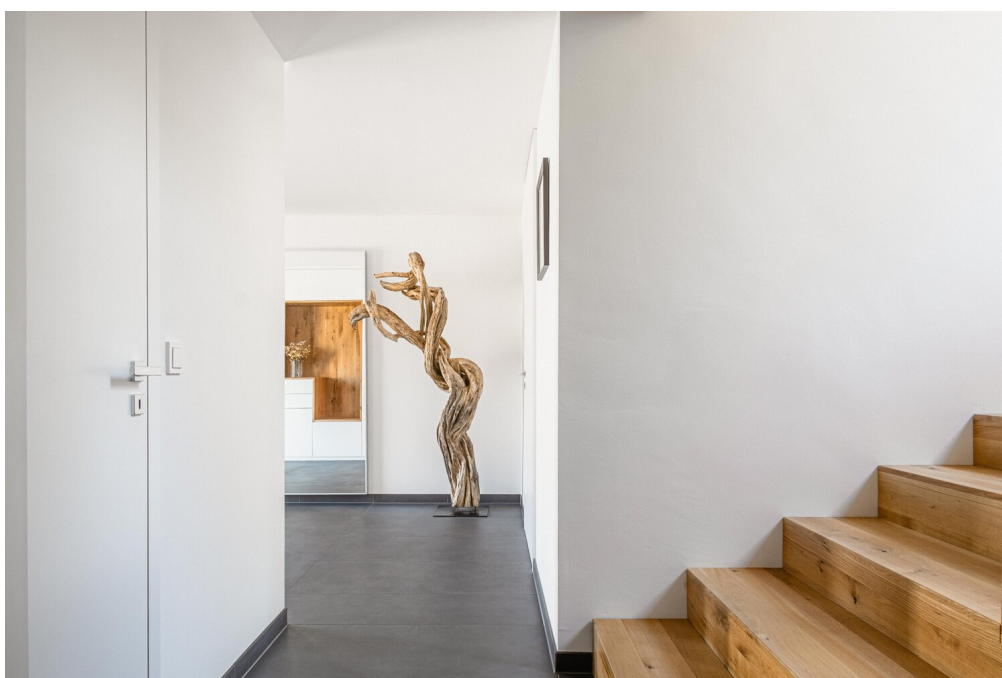
Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



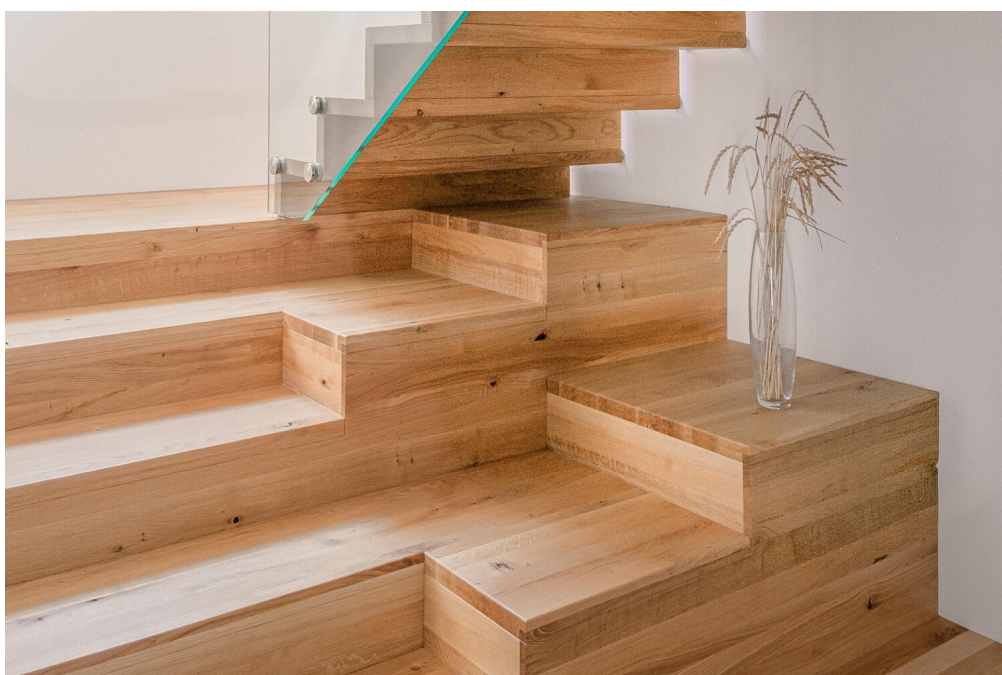
Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



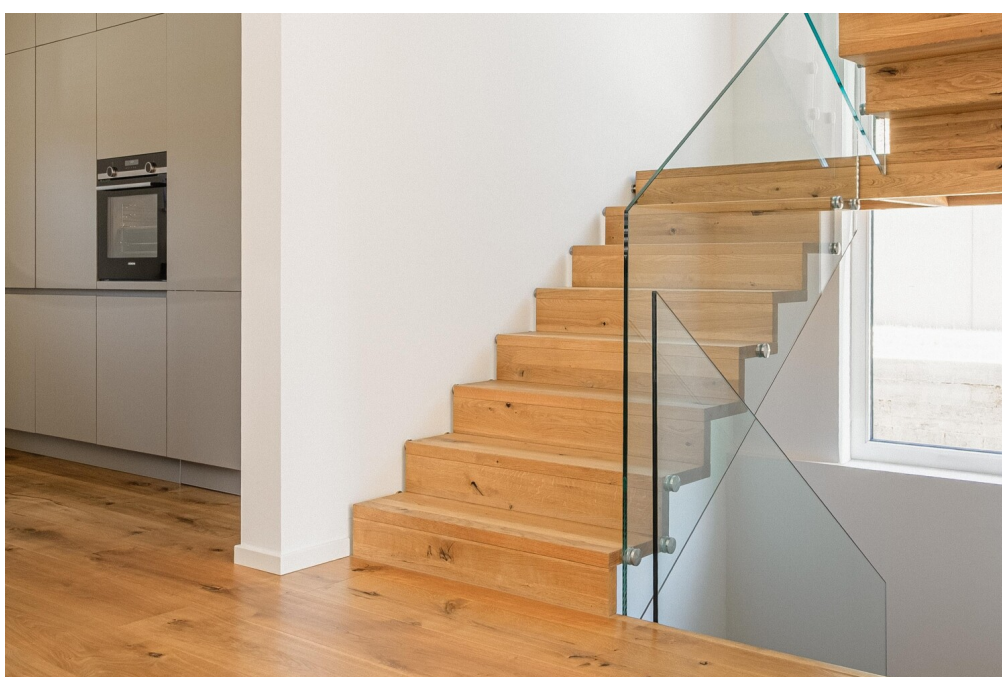
Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



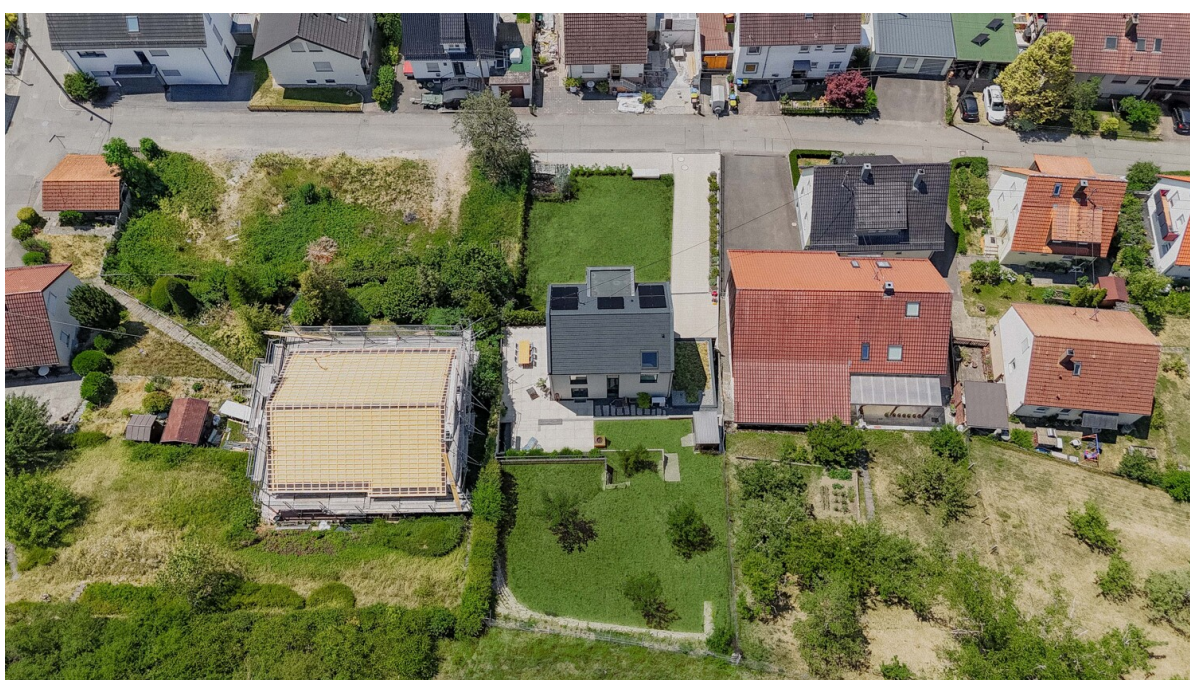
Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

The property



Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

A first impression

Neuwertiges Architektenhaus in exklusiver Randlage neben Wiesen und Feldern.

Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, luxuriöse Ausstattung und eine naturnahe Feldrandlage zu einem Wohnkonzept für höchste Ansprüche. Auf ca. 170 m² Wohnfläche und einem 692 m² großen Grundstück genießen Sie stilvolles Wohnen in ruhiger Umgebung.

Das Herzstück des Hauses bildet die exklusive Wohnküche mit Kücheninsel, hochwertigen Einbauten und Speisekammer. Sie geht nahtlos in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich über. Zwei leicht versetzte Wohnebenen schaffen separate Sitzbereiche, die durch einen stilvollen Dekokamin optisch voneinander getrennt werden.

Edle Holztreppe mit Glasgeländer, bodentiefe Fenster, hochwertige Materialien und hohe Decken verleihen dem Haus eine moderne, elegante Atmosphäre.

Das Masterbad im Dachgeschoss bietet eine bodengleiche Dusche, eine freistehende Badewanne mit Blick in den Garten sowie die Vorbereitung für den Einbau einer Sauna. Ebenfalls im Dachgeschoss befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und ein helles Kinderzimmer. Auf der Eingangsebene ergänzt ein weiteres Zimmer mit eigener Terrasse und Duschbad das Raumangebot ideal als Gästezimmer oder Homeoffice.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit modernster Haustechnik, Energieeffizienzklasse A+, einer energieeffizienten Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich mit mehreren Terrassen, Brunnen und Feuerstelle bietet zahlreiche Rückzugsorte zum Entspannen. Der gepflegte Garten grenzt unmittelbar an die Natur und vermittelt ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Die klare kubische Architektur mit großzügigen Fensterflächen und harmonischer Einbindung in das Grundstück unterstreicht den exklusiven Charakter dieser besonderen Immobilie.

Das vorgelagerte Baugrundstück mit 281 m² steht ebenfalls zum Verkauf und kann gemeinsam mit der angebotenen Immobilie erworben werden. Kaufpreis: 180.000 € die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Details of amenities

Raumaufteilung

Gartengeschoss

Entrée mit Garderobenbereich, vielseitig nutzbares Zimmer (ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer), Duschbad mit WC, Technikraum, Garage sowie Treppenaufgang ins Erdgeschoss.

Erdgeschoss

Großzügige Wohnküche mit Speisekammer, offener Essbereich sowie ein auf zwei Ebenen gestalteter Wohnbereich mit gemütlicher Sitzecke und dekorativem Kamin. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

Dachgeschoss

Großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer (bei Bedarf als weiteres Kinderzimmer nutzbar), helles Kinderzimmer sowie exklusives Masterbad mit bodengleicher Dusche, freistehender Badewanne und Vorbereitung für eine Sauna.

Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Reutlingen-Sondelfingen, einem der beliebtesten Stadtteile Reutlingens. Die Rebengartenstraße zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung aus.

Sondelfingen verfügt über eine ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten tragen zur hohen Wohnqualität des Stadtteils bei.

Die direkte Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Die angrenzenden Felder und Wiesen bieten Erholung direkt vor der Haustür und schaffen ein besonders angenehmes Wohnumfeld.

Die Reutlinger Innenstadt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Dank der guten Anbindung an die Bundesstraße B28 sowie die B312 sind auch Tübingen, Metzingen und der Flughafen Stuttgart komfortabel erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet die attraktive Lage ab.

Property ID: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

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