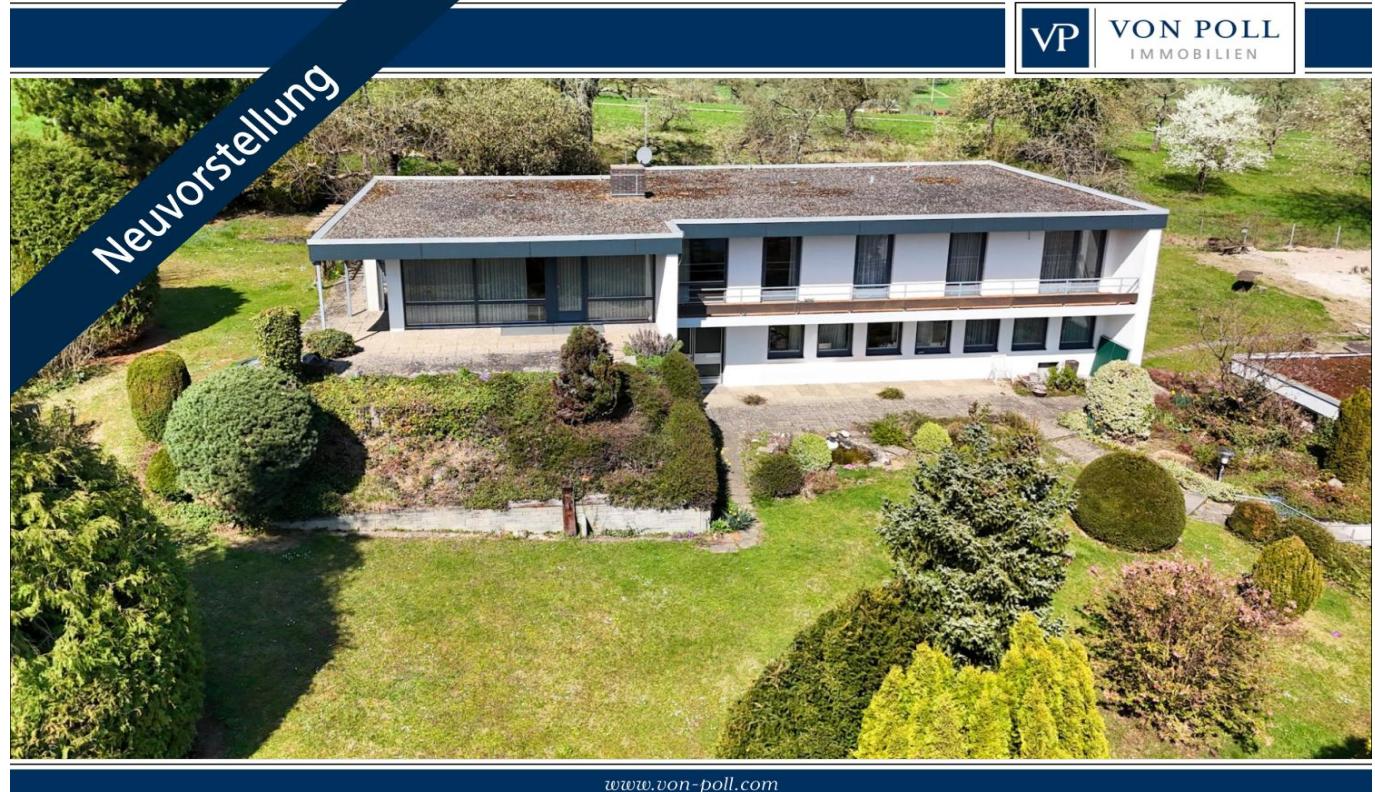


Reutlingen – Sondelfingen

Arquitectura atemporal en una ubicación de ensueño: casa unifamiliar con apartamento anexo y vistas panorámicas.

*Número de propiedad: 25362192*

Neuvorstellung



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

**PRECIO DE COMPRA: 879.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 309 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.432 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 25362192               |
| Superficie habitable | ca. 309 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 11                     |
| Dormitorios          | 5                      |
| Baños                | 2                      |
| Año de construcción  | 1966                   |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje             |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 879.000 EUR   |
| Casa                           | Casa unifamiliar  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 1986  |
| Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Espacio utilizable             | ca. 85 m <sup>2</sup>   |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Demanda de energía final                            | 296.24 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 11.05.2035          | Clase de eficiencia energética                      | H                           |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 1966                        |

Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## La propiedad



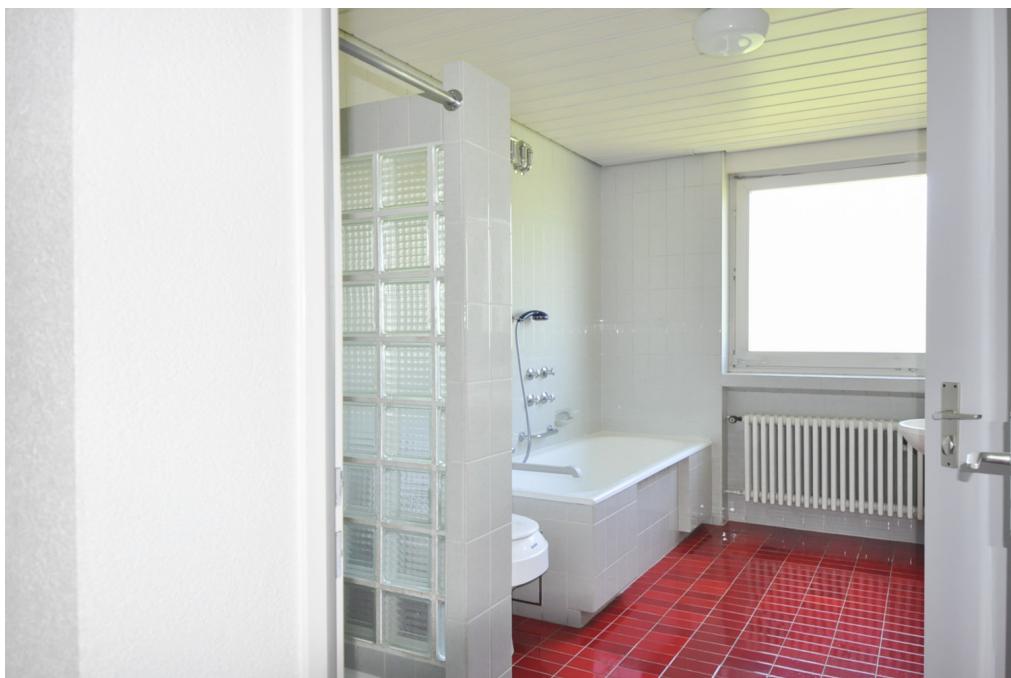
Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## La propiedad



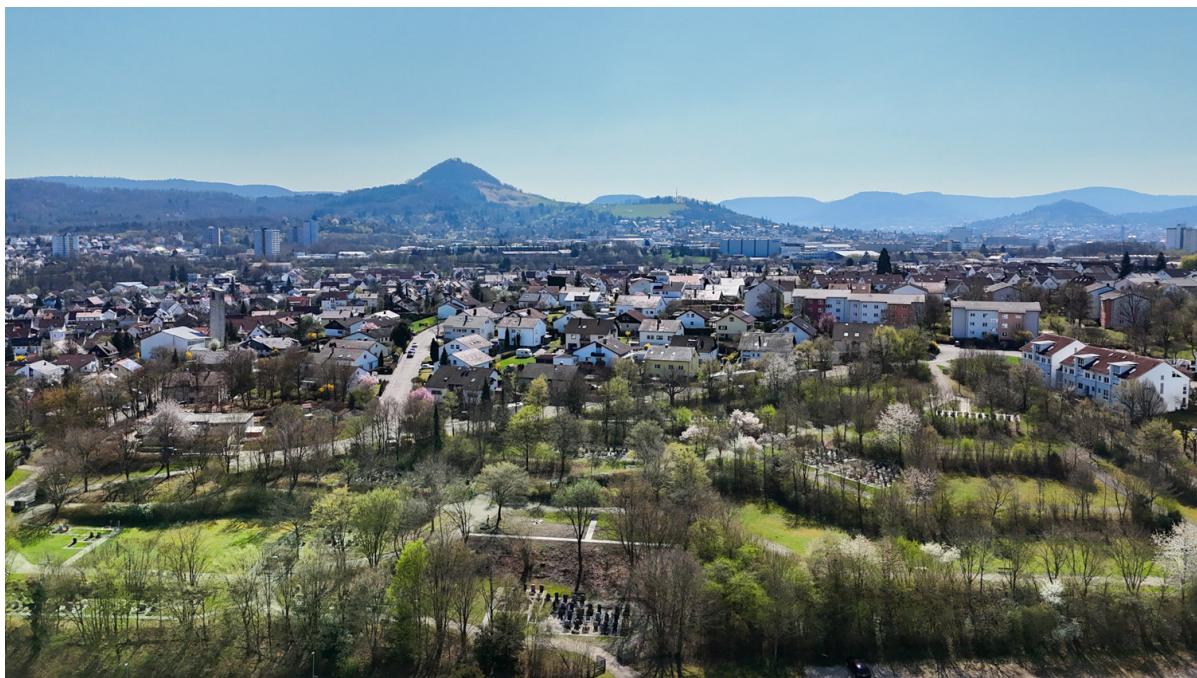
Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Una primera impresión

Una casa de ensueño en una ubicación privilegiada: Esta casa unifamiliar con apartamento independiente, diseñada en 1966 con un elegante estilo bungalow por el reconocido arquitecto Riehle, impresiona por su arquitectura atemporal, líneas limpias y una experiencia de vida excepcional. Con aproximadamente 309 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una amplia parcela de unos 1432 m<sup>2</sup>, disfrutará de una ubicación fantástica a las afueras de la ciudad, con vistas panorámicas despejadas que se extienden hasta los Alpes de Suabia: una oportunidad única. El apartamento principal, en la planta superior, ofrece tres dormitorios con acceso al balcón, un luminoso salón, una cocina con comedor y un baño luminoso con luz natural. La planta baja ofrece estancias versátiles que pueden utilizarse como apartamento independiente o como ampliación de la vivienda principal. El cuidado jardín con balcón y patio ofrece amplia privacidad, mientras que el garaje doble extra alto es ideal para vehículos grandes. En una ubicación tranquila pero con excelentes conexiones de transporte, esta propiedad combina la vida en contacto con la naturaleza con el confort urbano, convirtiéndola en una vivienda verdaderamente excepcional.

Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Detalles de los servicios

- Architektenhaus von Architekt Riehle
- repräsentativer Eingangs- und Dielenbereich mit Garderobe und Gäste-WC
- offenes Treppenhaus mit Holztreppe
- großer Wohnbereich mit opulenten Fensterfronten und Zugang zum Balkon
- geräumige Küche mit Einbauküche und Gaggenau Einbaugeräten aus den 70ern (noch funktional)
- großzügiger Balkon und Terrasse (insg. 55,9 m<sup>2</sup> welche zu 50% als Wohnfläche angerechnet werden)
- zwei Tageslichtbäder
- Öl-Zentralheizung
- überhohe Doppelgarage

Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Todo sobre la ubicación

Reutlingen überzeugt als lebendige Mittelstadt mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, vielfältiger Wirtschaft und der Nähe zum Großraum Stuttgart. Die kontinuierlichen Investitionen in Infrastruktur, Wohnungsbau und Dienstleistungen sichern eine nachhaltige Wertsteigerung und eine hohe Lebensqualität in einem sicheren, gut angebundenen Umfeld.

Der Stadtteil Sondelfingen gilt als besonders gefragte Wohnlage: ruhig, familienfreundlich und zugleich stadtnah. Neubauprojekte fügen sich harmonisch ins gewachsene Umfeld ein und bieten anspruchsvollen Bewohnern Privatsphäre und ein gehobenes Wohnambiente. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung macht das Viertel besonders attraktiv.

Darüber hinaus sorgen Parks, kulturelle Angebote wie die Württembergische Philharmonie sowie Restaurants und Cafés in der Umgebung für Lebensqualität auf hohem Niveau. Mit Bus- und Bahnbindungen in fußläufiger Entfernung ist die hervorragende Erreichbarkeit aller Ziele gewährleistet.

Sondelfingen vereint Exklusivität, Komfort und Kultur – ein Wohnumfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 296.24 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.05.2035

Endenergieverbrauch beträgt 296,24 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufzubewahren 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 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.

Número de propiedad: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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