

Reutlingen – Sondelfingen

# Une architecture intemporelle alliée à un emplacement de rêve – maison individuelle avec studio indépendant et vue panoramique

CODE DU BIEN: 25362192

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 879.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 309 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.432 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25362192
Surface habitable	ca. 309 m²
Pièces	11
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1966
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	879.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1986
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 85 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	296.24 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1966



CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen**

## Une première impression

Une maison de rêve dans un emplacement privilégié : cette maison individuelle avec appartement indépendant, conçue en 1966 par le célèbre architecte Riehle dans un élégant style bungalow, séduit par son architecture intemporelle, ses lignes épurées et un cadre de vie exceptionnel. Sur environ 309 m<sup>2</sup> habitables et un terrain généreux d'environ 1 432 m<sup>2</sup>, vous profiterez d'une situation fantastique en périphérie de la ville, avec une vue panoramique imprenable s'étendant jusqu'aux Alpes souabes – une opportunité rare. L'appartement principal, à l'étage, comprend trois chambres avec accès à un balcon, un séjour lumineux, une cuisine avec coin repas et une salle de bains baignée de lumière naturelle. Le rez-de-chaussée offre des pièces modulables pouvant être aménagées en appartement indépendant ou en extension de la maison principale. Le jardin soigné, agrémenté d'un balcon et d'une terrasse, garantit une grande intimité, tandis que le garage double extra-haut est idéal pour les véhicules de grande taille. Au calme, tout en bénéficiant d'excellentes liaisons de transport, cette propriété allie la proximité de la nature au confort urbain, pour un bien d'exception.

CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Tout sur l'emplacement

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 Bahnanbindungen in fußläufiger Entfernung ist die hervorragende Erreichbarkeit aller Ziele gewährleistet.

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



CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Plus d'informations

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 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 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.

CODE DU BIEN: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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