

Reutlingen – Achalmgebiet

Bungalow avec sous-sol aménagé sur le mont Achalm, avec un beau jardin et une terrasse dans un endroit calme.

CODE DU BIEN: 25362201



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 606 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

- 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: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25362201
Surface habitable	ca. 114 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétique valable jusqu'au	22.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	196.40 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1977



CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## La propriété





CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## La propriété





CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## La propriété



CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## La propriété





CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## La propriété





CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet**

## Une première impression

Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Reutlingen, au pied du mont Achalm, cette maison de plain-pied bien entretenue, construite en 1979, offre environ 114 m² de surface habitable (auxquels s'ajoutent environ 30 m² au sous-sol, actuellement aménagés en espace de vie privé mais non inclus dans la surface habitable officielle) sur un terrain d'environ 606 m². Cette maison individuelle, mitoyenne uniquement par un point étroit, séduit par son environnement paisible et naturel ainsi que par son agencement bien pensé sur deux niveaux. Avec un total de 5 pièces, plus 2 pièces au sous-sol (non incluses dans la surface habitable), la propriété offre de multiples possibilités d'aménagement et convient parfaitement aux familles ou aux couples. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger avec accès direct à la terrasse et au jardin, une salle à manger séparée, un bureau/chambre d'enfant, une chambre d'enfant et une chambre. La cuisine, la salle de bains et les toilettes invités sont fonctionnelles et offrent la possibilité d'être modernisées et personnalisées selon vos goûts. Un petit débarras se trouve également au rez-de-chaussée. Le sous-sol comprend deux pièces supplémentaires – idéales pour un bureau et/ou une chambre d'amis baignées de lumière naturelle – ainsi qu'une salle de bain (ces pièces ne sont pas officiellement considérées comme habitables, mais pourraient l'être en agrandissant les fenêtres et le puits de lumière). La charmante terrasse attenante au jardin invite à la détente en plein air. Un jardin à l'avant et à l'arrière de la maison offre un espace généreux pour les enfants ou les passionnés de jardinage. La propriété est en excellent état. Le système de chauffage au gaz a été remplacé vers 2015 et garantit un chauffage performant. La toiture a été rénovée il y a 20 ans. Saisissez cette opportunité de concrétiser vos projets d'aménagement dans l'un des quartiers les plus prisés de Reutlingen – et d'agrandir l'espace habitable du sous-sol si besoin. Venez découvrir ce charmant bungalow idéalement situé. Prenez rendez-vous – nous serons ravis de répondre à votre demande ! +++ Veuillez noter que nous ne pouvons répondre qu'aux demandes contenant des informations personnelles COMPLÈTES (adresse complète, numéro de téléphone et adresse e-mail). +++



CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25362201 - 72766 Reutlingen – Achalmgebiet

## 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](mailto:reutlingen@von-poll.com)

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

---

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