

#### Reutlingen / Sickenhausen

# Familienfreundliches Schwedenhaus mit Gestaltungsspielraum in schöner Wohnlage von Sickenhausen

**CODE DU BIEN: 25362212** 



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 719 m<sup>2</sup>



En	un	coup	d'œil

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



### En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25362212
Surface habitable	ca. 112 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc- cuisine



### Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	30.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	288.93 kWh/m²a
Classement énergétique	Н
Année de construction selon le certificat énergétique	1968





































































#### Une première impression

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

Zum Verkauf steht ein Schwedenhaus in Fertigbauweise aus dem Jahr 1969 mit einer Wohnfläche von ca. 112 m² auf einem ca. 719 m² großen Grundstück in ruhiger Lage. Das Haus umfasst insgesamt 5 Zimmer, die sich auf einer Wohnebene befinden. Weitere Räume befinden sich im Kellergeschoss die sich als Nutzfläche definieren.

Das Haus bietet Ihnen die wunderbare Möglichkeit, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ganz individuell zu gestalten.

Über den Eingangsbereich erreichen Sie das Erdgeschoss. Dort befindet sich jeweils ein großes Wohn- /Esszimmer mit anschließendem Terrassen-/ Gartenzugang .

Zusätzlich befindet sich links vom Flur ein Schlafzimmer, sowie zwei Kinderzimmer.

Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein kleines Tageslichtbad, sowie eine separate Gäste-Toilette.

Die Küche, sowie die Bäder können nach Ihren Bedürfnissen individuell modernisiert und gestaltet werden.

Über die Treppe erreichen Sie das Untergeschoss.

Im massiv gebauten Untergeschoss des Hauses befinden sich weitere Räume, die sich als Gästezimmer nutzen lassen.

Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss ein Bad mit WC, eine Werkstatt, Technikraum / Waschraum, sowie ein Vorratskeller.

Zu dem Haus gehört eine große Garage mit Seitentüre.

Das Dachgeschoss ist als Kaltdach ausgeführt und wird aktuell als Lagerfläche genutzt. Eine Aufstockung / Gaube ist im Rahmen einer Sanierung möglich.

Geheizt wird über eine von ca. 2011 sanierte Gas-Zentralheizung, hierbei wurde der Brenner erneuert.

Das Haus befindet sich in ruhiger Wohngegend in Reutlingen-Sickenhausen und bietet



eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten sowie ein offenes Baufenster nach Süden mit der Möglichkeit eines Anbaus.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Liebhaberobjekt kennenzulernen.

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



#### Détails des commodités

- Große Terrasse mit Garten
- Einzelgarage
- Gartenhäuschen
- Gemauerter Grill
- Einbauschränke in Schlaf-/ einem Kinderzimmer



#### Tout sur l'emplacement

Reutlingen/Sickenhausen liegt mit seinen ca. 2.000 Einwohnern am nordwestlichen Stadtrand von Reutlingen, rund fünf Kilometer von der Innenstadt entfernt und gehört zur Region Neckar-Alb sowie zur europäischen Metropolregion Stuttgart/Universitätsstadt Tübingen, weshalb sich die Stadt Reutlingen auch als das "Tor zur Schwäbischen Alb" bezeichnet.

Die Gemeinde grenzt im Norden an den Stadtteil Altenburg, im Osten an Rommelsbach, im Süden an Degerschlacht und im Westen an die Gemeinde Kirchentellinsfurt (Landkreis Tübingen). Sickenhausen besitzt einen Anschluss an die Bundesstraße B464, die den Ort von Rommelsbach trennt und alle umliegenden Gemeinden günstig anbindet. Über die B 27 ist Stuttgart-City, die Neue Messe und der Flughafen Stuttgart in nur ca. 30 Minuten zu erreichen.

Kindergärten, die Friedrich-Silcher-Grundschule und verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ein Restaurant, ein Getränkefachmarkt und ein Bäcker sind fußläufig zu erreichen.

Das HAP Grieshaber Gymnasium befindet sich im benachbarten Ort Rommelsbach, ebenso lassen sich alle weiteren Besorgungen des alltäglichen Lebens bequem dort erledigen.

Die Quartiersbuslinien verbinden Sickenhausen direkt mit den benachbarten Orten Reutlingen, Betzingen, Kirchentellinsfurt, Rommelsbach und Altenburg.



#### Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 288.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035

Endenergiebedarf beträgt 288,93 kwh/(m<sup>2\*</sup>a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



#### 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