

Reutlingen / Sondelfingen

Exklusivität trifft ruhige Lage am Feldrand

CODE DU BIEN: 26362242



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 692 m²

CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

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

CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26362242
Surface habitable	ca. 170 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2022
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.07.2036
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	25.17 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



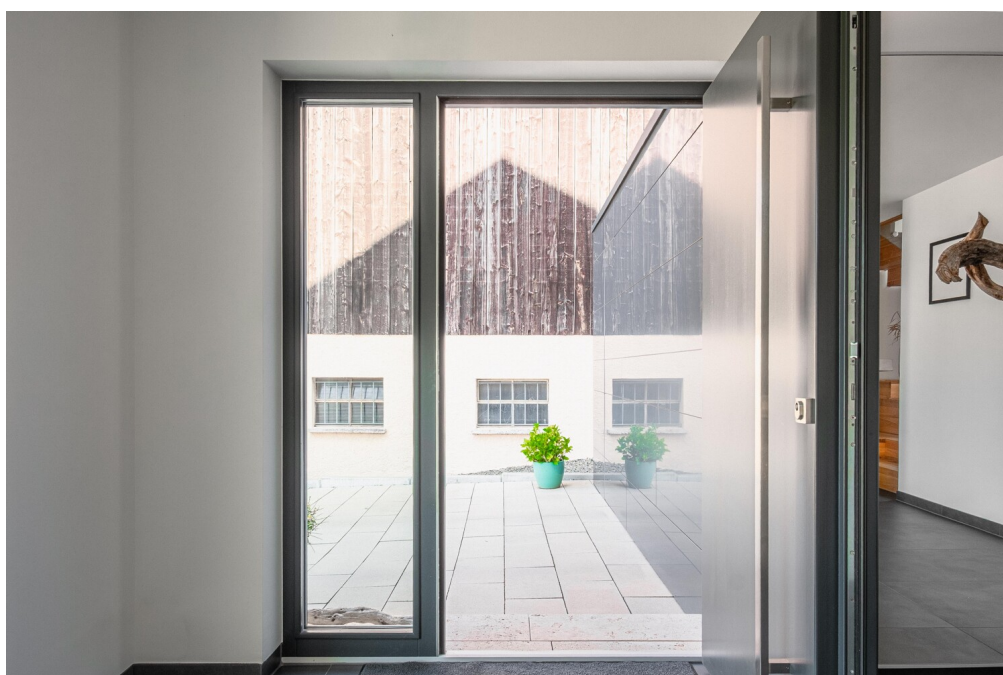
CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



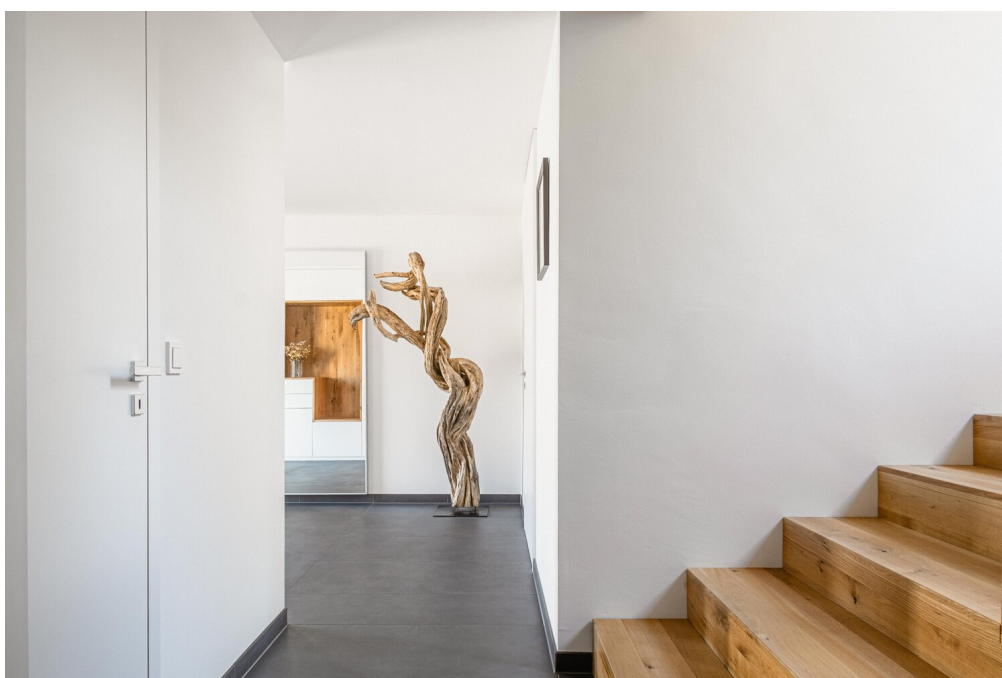
CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



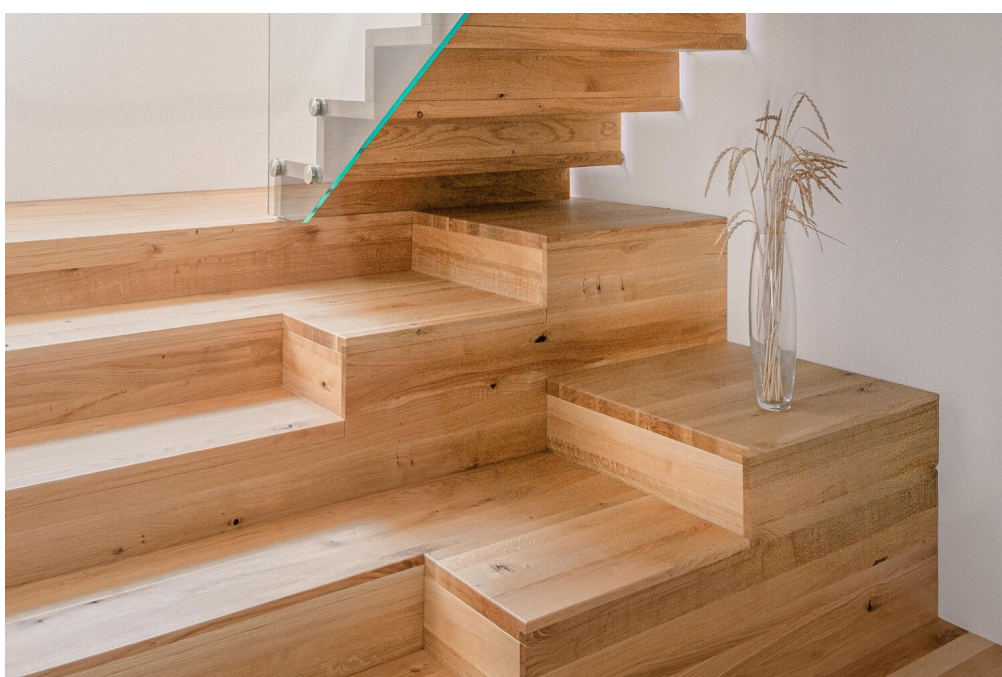
CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



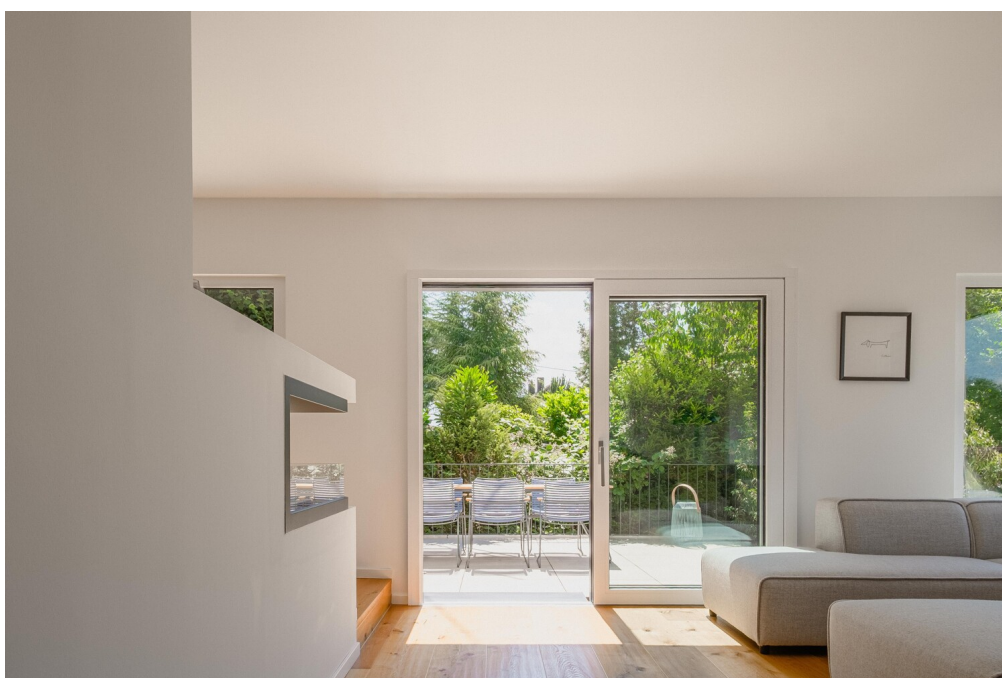
CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



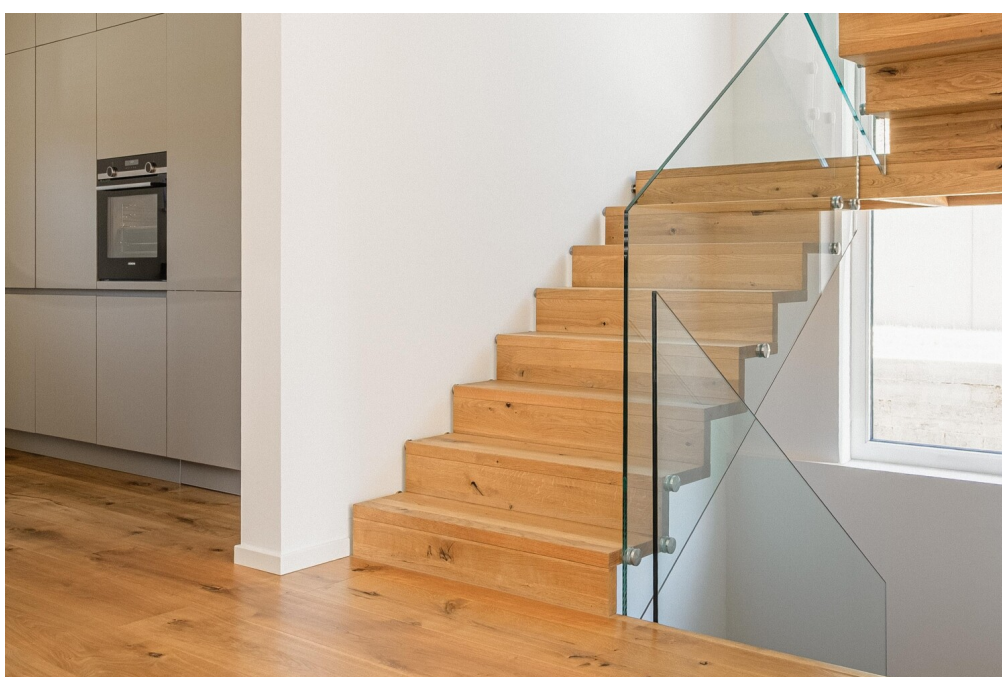
CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



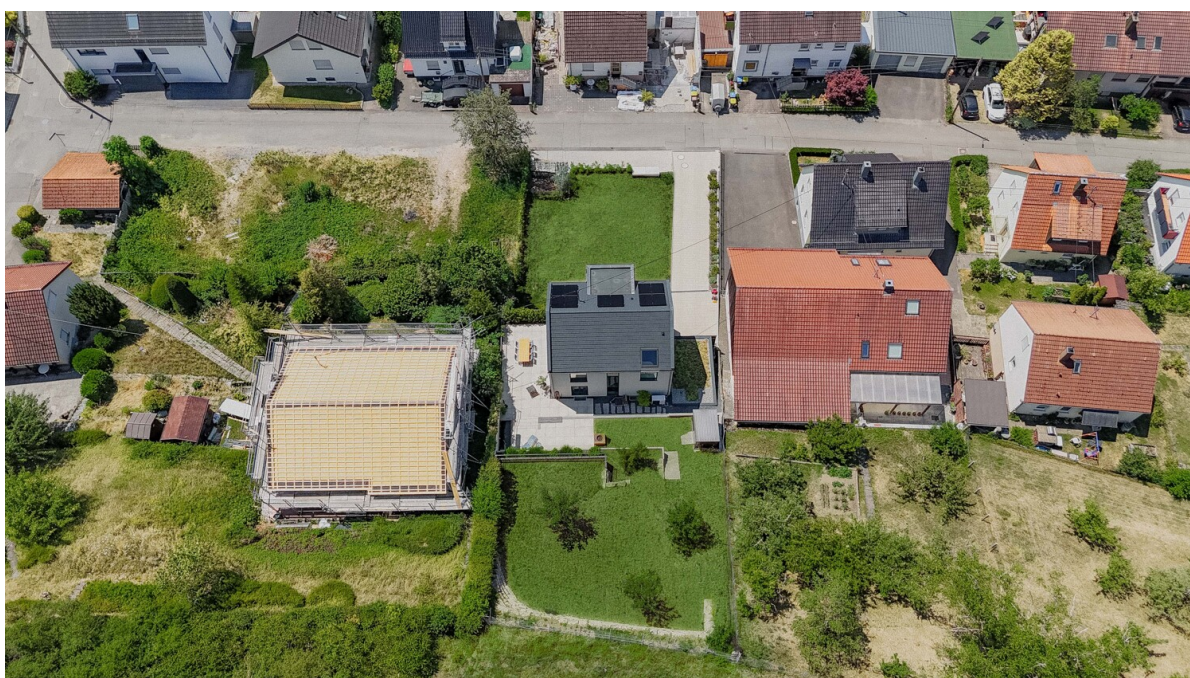
CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 26362242 - 72766 Reutlingen / Sondelfingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26362242 - 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