

Reute

Platz für die ganze Familie - großzügige Doppelhaushälfte in Reute

????????? ??????????: 24022006



www.von-poll.com

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ?????????: 8 • ?????? ????: 270 m²

??????? ?????????: 24022006 - 79276 Reute

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ??? ??????

????????? ??????????	24022006	????? ???????	695.000 EUR
?????????????	ca. 180 m ²	??????	?????????????
?????? ????????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
???????????????? ???	01.08.2024	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	8	????? ????????????????	2018
?????????????? ???	4	??????????	?????????
??????????????	3	??????????????????	ca. 60 m ²
????? ???????????????	1999	?????????????????????????	????????
?????? ???????????????	2 x ??????????????	????????	?????????, WC ??????????????, ????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????
?????? ???????????????	?????? ???????????????		

???????? ??????????: 24022006 - 79276 Reute

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	92.70 kWh/m ² a
???????????????	16.06.2024	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

???????? ?????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ?????????



???????? ??????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ?????????



??????? ????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ????????



??????? ????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ????????



???????? ????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ????????



??????? ????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ????????



???????? ??????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ?????????



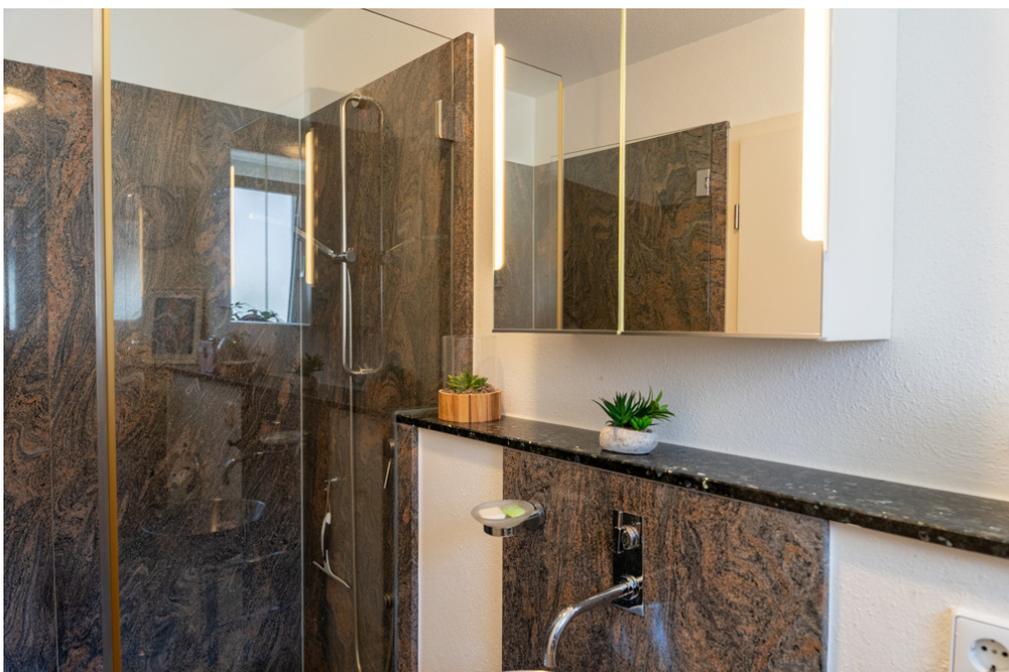
??????? ????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ????????



???????? ??????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ?????????



??????? ???????: 24022006 - 79276 Reute

?? ????????



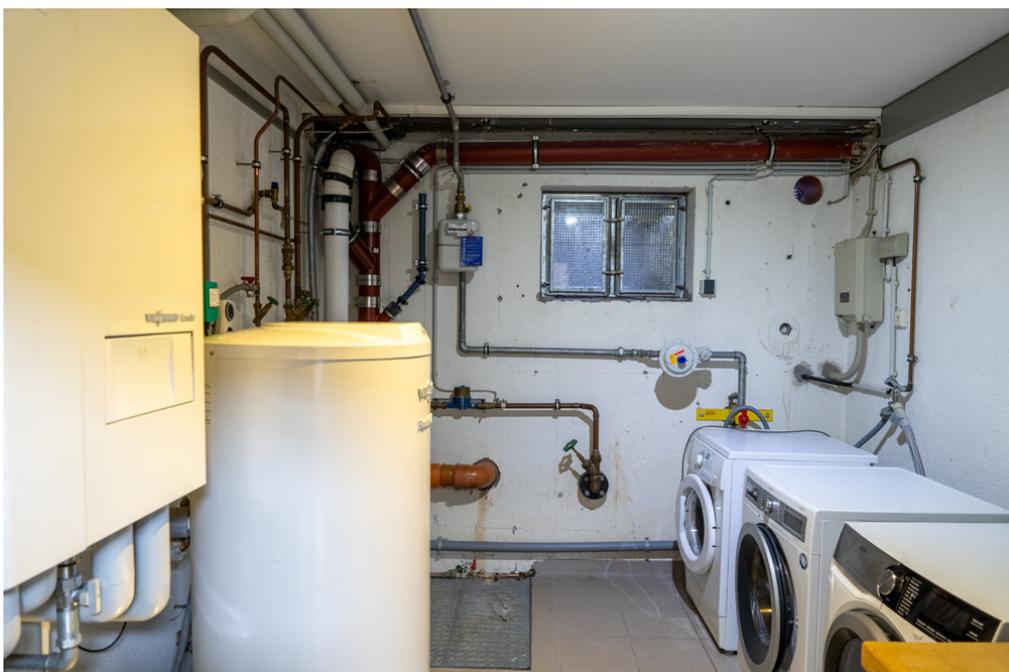
??????? ????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ????????



???????? ????????: 24022006 - 79276 Reute

?? ????????



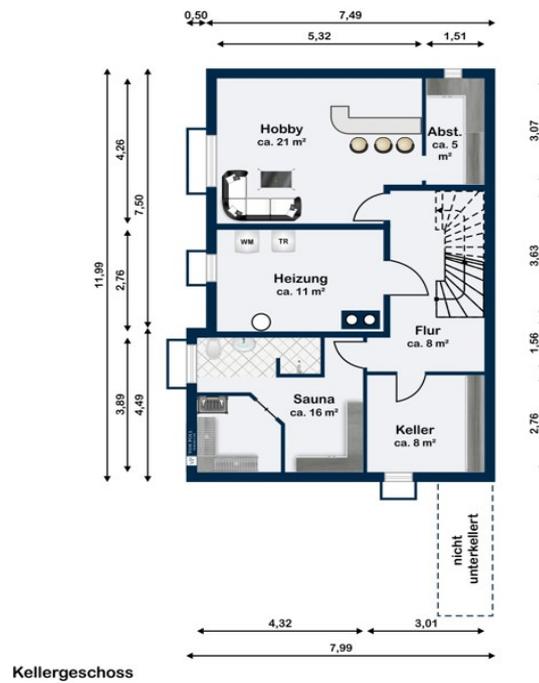
??????? ???????: 24022006 - 79276 Reute

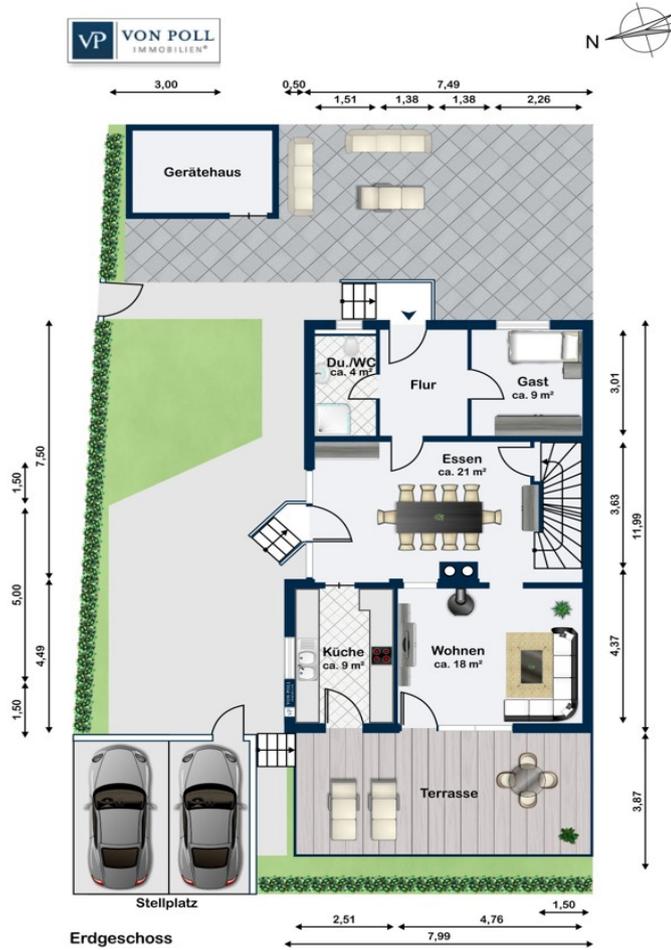
?? ????????

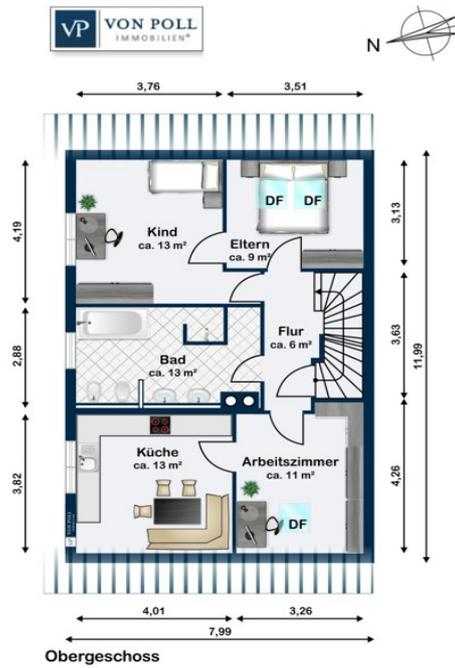


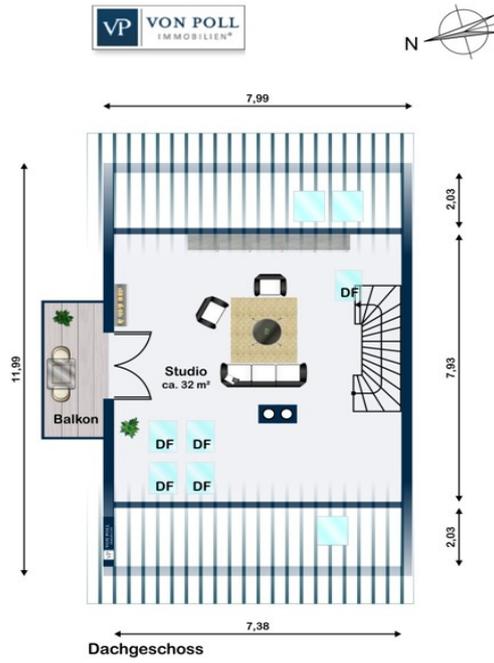
??????? ???????: 24022006 - 79276 Reute

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24022006 - 79276 Reute

??? ?????? ???????????

Die großzügige Doppelhaushälfte ist das perfekte Domizil für Familien oder generationenübergreifendes Wohnen. Mit bis zu mit einer Wohnfläche 200 qm bietet die Immobilie Ihnen und Ihren Liebsten ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität. Gelegen auf einem Eckgrundstück mit einer Grundstücksfläche von 270 qm in einer verkehrsberuhigten Lage, genießen Sie hier Ruhe und haben von der großen Terrasse, die an Küche und Wohnzimmer im Erdgeschoss angrenzt, einen schönen Blick auf den Kaiserstuhl und vom Balkon im Dachgeschoss, können Sie bis zum Kandel schauen. Mit insgesamt acht Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten und persönliche Rückzugsorte. Die Ausstattung mit zwei Einbauküchen, drei Bädern und mindestens vier Schlafzimmern eignet sich für das Zusammenleben von mehreren Personen – hier kommt jeder auf seine Kosten. Die großzügige Terrasse und der Balkon laden dazu ein, die Sonne zu genießen und gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Die angrenzende Außenfläche bietet genügend Platz für Spiel und Spaß der Kinder, eine gemütliche Sitzecke, einen Aufstellpool oder für gesellige Grillabende mit Familie und Freunden. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken um Parkplatzsuche machen müssen. Ihrer Fahrräder und Gartenutensilien verstauen Sie im Gartenhäuschen. Die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht diese Immobilie zu einem idealen Wohnort für Familien. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als ein wahres Juwel, das sowohl durch seine großzügige Wohnfläche als auch durch seine vorteilhafte Lage überzeugt. Erleben Sie ein harmonisches Wohngefühl in einem Haus, das Raum für gemeinsame Erlebnisse und individuelle Entfaltung bietet.

??????? ???????: 24022006 - 79276 Reute

???????????????? ???? ??????????

Die Immobilie wurde in Massivbauweise im Jahr 1999 errichtet und verfügt über eine Gaszentralheizung, die im Jahr 2023 eine neue Platine erhalten hat. Die Bodenbeläge sind aus hochwertigem Echtholzparkett, das bisher noch nicht abgeschliffen wurde und allgemeine Gebrauchsspuren aufweist. In den Küchen und Badezimmern wurden Fliesen verlegt.

Die Immobilie wurde stets modernisiert und Instand gehalten. 2015 wurde eine neue Kingel- und Briefkastenanlage installiert, im selben Jahr wurde die Terrasse auf Alu mit BBC-Dielen neu gebaut. Um Kalkablagerungen zu vermeiden und um die Langlebigkeit von Haushaltsgeräten zu gewährleisten, wurde im Jahr 2016 eine Entkalkungsanlage eingebaut. 2016 wurde außerdem ein Sichtschutz aus verzinktem Stahl mit wetterfesten MDF-Platten errichtet.

In den Jahren 2017 und 2018 wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Balkon im Dachgeschoss, neuer Hausanstrich, Hebeanlage im Keller, Einbau einer Küche im Obergeschoss mit neuen Elektro- und Wasserleitungen sowie Starkstrom für den Herd, die aktuelle Küche wird beim Auszug mitgenommen und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Im Keller wurde das Bad ausgebaut, gefliest, ein WC und ein Waschtisch eingebaut. Der Außenbereich wurde 2022 neu gestaltet, hier bietet sich Platz für eine gemütliche Lounge und einen Aufstellpool für die warmen Sommermonate.

Im gesamten Haus sind elektrische Rollläden vorhanden, im Dachgeschoss ist bei einem Fenster der Motor defekt, dieser wird vor dem Verkauf nicht mehr repariert. Eine Planung für einen außenliegenden Zugang zum Obergeschoss liegt vor. So könnten Sie zwei abgeschlossene Wohneinheiten schaffen, zwei Stromkreise sind bereits vorhanden.

Die Nebenkosten für Gas, Strom, Müll, Wasser und Grundsteuer betragen rund 500,00 Euro pro Monat für derzeit fünf Personen.

Im Kaufpreis inklusive: 2 Außenstellplätze, Kaminofen im Erdgeschoss, Sauna im Untergeschoss, 1 Einbauküche, Gerätehaus im Garten

Sonstiges: Bezug ab 01.08.2024 möglich, keine Baulasten, keine Altlasten (Stand: Februar 2024), Glasfaser wurde beantragt, ein Anschlusstermin ist noch nicht bekannt.

Die Baubeschreibung sowie zahlreiche Objektunterlagen sind vorhanden und werden bei ernsthaftem Interesse sehr gerne zur Verfügung gestellt. Bitte senden Sie uns vor der Besichtigung eine Finanzierungsbestätigung über den angegebenen Kaufpreis. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen zur Verfügung.

??????? ???????: 24022006 - 79276 Reute

??? ??? ??? ????????????

Reute, mit ca. 3.000 Einwohnern, ist eine Gemeinde im Landkreis Emmendingen und liegt mitten in der Rheinebene zwischen dem Kaiserstuhl und dem Schwarzwald, sie wird am südlichen Dorfrand von der Glotter durchflossen. Reute ist in der Freiburger Bucht eingebettet und liegt rund 205 m über dem Meeresspiegel. Die Lage dieses Anwesens ist ein echtes Juwel für Pendler und Stadtnomaden gleichermaßen. Mit einer unmittelbaren Anbindung an wichtige Verkehrsadern und öffentliche Verkehrsmittel ist die Erreichbarkeit von Freiburg im Breisgau und anderen umliegenden Städten ein Kinderspiel. Die Autobahn A5 ist nur wenige Minuten entfernt, was für eine reibungslose Fahrt in die Innenstadt, in die Schweiz oder nach Frankreich sorgt. Reute besticht durch seine malerische Landschaft und die Nähe zu unberührter Natur. Umgeben von Wiesen und bewaldeten Hügeln lädt die Umgebung zu erholsamen Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Der nahegelegene Schwarzwald bietet zudem eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Abenteurer. Sportmöglichkeiten wie Fußball oder Tennis sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Trotz der ländlichen Umgebung bietet Reute eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Die Annehmlichkeiten und Dienstleistungen der Stadt Freiburg im Breisgau sind ebenfalls leicht erreichbar und bieten eine breite Palette an kulturellen und gastronomischen Möglichkeiten. Diese Region ist bekannt für ihre familienfreundliche Atmosphäre und ihre exzellenten Bildungseinrichtungen. Von Kindergärten bis hin zu renommierten Schulen in der Umgebung ist für die Bildung und das Wohlergehen Ihrer Familie bestens gesorgt. Auch renommierte Firmen, wie z. B. die SICK AG, sind in Reute zu finden, und bieten hervorragende Arbeitsmöglichkeiten. Die Doppelhaushälfte in Reute bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage mit unschlagbaren Standortvorteilen. Ob für Pendler, Naturliebhaber oder Familien – hier finden Sie alles, was Sie für ein erfülltes Leben benötigen. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich Ihr Stück vom Glück in dieser begehrten Region.

??????? ??????????: 24022006 - 79276 Reute

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 92.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 24022006 - 79276 Reute

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Erwinstraße 1 ??????????????
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com