Reutlingen – Sickenhausen

Schönes Einfamilienhaus mit tollem Garten

??????? ????????: 24362161

???? ??????: 475.000 EUR • ?????????: ca. 167 m^2 • ???????: 5.5 • ?????? ???: 824 m^2

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

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

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	24362161
?????????	ca. 167 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5.5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1972
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	475.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
?????????????????? ?????	ca. 90 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.08.2034
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	249.59 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1972

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

?? ???????

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

?? ???????

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

?? ???????

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

?? ???????

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

?? ???????

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

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

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 erstreckt sich auf einer Wohnfläche von ca. 167 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 824 m². Mit insgesamt 5,5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmern, verfügt die Immobilie über ausreichend Platz für eine Familie.

Das Haus ist mit 2 Badezimmern, eines davon mit Badewanne und Dusche, sowie einem Gäste-WC im Erdgeschoss ausgestattet. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, wobei die Ölheizung mit Niedertemperaturkessel im Jahr 1990 erneuert wurde. Im Jahr 2021 wurde das Dach des Hauses komplett saniert und mit Wärmedämmung versehen, was zu einer verbesserten Energieeffizienz führt.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen gehört eine Sauna, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum sowie einen Hobbyraum. Zwei geräumige Terrassen und zwei Balkone bieten die Möglichkeit, die sonnigen Tage im Freien zu genießen.

Das Schwörer Fertighaus aus Holz ist in gutem Zustand. Die Renovierungsbedürftigkeit bietet eine ideale Gelegenheit, um die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2021 vollständig gedämmt und modernisiert und bietet ausreichend Platz für weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine Garage im Haus rundet das Angebot ab und bietet direkten Zugang ins Haus.
Das Haus ist in Teilbereichen renovierungsbedürftig.
Die Immobilie ist mit ihrem großzügigen Grundstück, den vielen Zimmern und der ruhigen Lage eine attraktive Gelegenheit für Familien, die ein individuelles Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

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

- 1 Garagenstellplatz
- kleiner, überdachter Außenpool
- Haus vollständig unterkellert
- Schwörer Fertighaus aus Holz
- Keller mit Hobbyraum
- 2 große Terrassen und 2 Balkone
- 2 Badezimmer (1 mit Badewanne und Dusche)
- 1 Gäste WC im Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Sauna
- Dach im Jahr 2021 gedämmt und saniert
- großzügiges Dachgeschoss, das optional in 2-3 Räume aufgeteilt werden kann

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

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

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.

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 249.59 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.08.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 249,59 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972
Die Energieeffizienzklasse G.

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.

??????? ????????: 24362161 - 72768 Reutlingen – Sickenhausen

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

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

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com