Reutlingen – Sondelfingen

Zeitlose Architektur trifft Traumlage – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Weitblick

??????? ????????: 25362192

???? ??????: 879.000 EUR • ?????????: ca. 309 m² • ???????: 11 • ?????? ???: 1.432 m²

??????? ????????: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

??????? ????????: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

?? ??? ?????

??????? ????????	25362192
?????????	ca. 309 m²
???????	11
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1966
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	879.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1986
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 85 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.05.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	296.24 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1966

??????? ????????: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

?? ???????

??????? ????????: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

?? ???????

??????? ????????: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

?? ???????

??????? ????????: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

Ein wahres Traumhaus in bester Lage: Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1966 im eleganten Bungalow-Stil vom renommierten Architekten RIEHLE entworfen und begeistert durch zeitlose Architektur, klare Linien und ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Auf ca. 309 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von rund 1.432 m² genießen Sie eine traumhafte Ortsrandlage mit unverbaubarem Panoramablick bis zur Schwäbischen Alb – eine seltene Gelegenheit in dieser Form.

Die Hauptwohnung im Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, Küche mit Essbereich sowie ein helles Tageslichtbad. Im Erdgeschoss stehen vielseitige Räume bereit, die flexibel als Einliegerwohnung oder zur Erweiterung der Hauptwohnung genutzt werden können.

Der gepflegte Garten mit Balkon und Freisitz schenkt viel Privatsphäre, während die überhohe Doppelgarage auch für größere Fahrzeuge ideal ist. Ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden, verbindet diese Immobilie naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – und macht sie zu einem Zuhause mit Seltenheitswert.

??????? ????????: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

- Architektenhaus von Architekt Riehle
- repräsentativer Eingangs- und Dielenbereich mit Garderobe und Gäste-WC
- offenes Treppenhaus mit Holztreppe
- großer Wohnbereich mit opulenten Fensterfronten und Zugang zum Balkon
- geräumige Küche mit Einbauküche und Gaggenau Einbaugeräten aus den 70ern (noch funktional)
- großzügiger Balkon und Terrasse (insg. 55,9 m² welche zu 50% als Wohnfläche angerechnet werden)
- zwei Tageslichtbäder
- Öl-Zentralheizung
- überhohe Doppelgarage

??????? ????????: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

Reutlingen überzeugt als lebendige Mittelstadt mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, vielfältiger Wirtschaft und der Nähe zum Großraum Stuttgart. Die kontinuierlichen Investitionen in Infrastruktur, Wohnungsbau und Dienstleistungen sichern eine nachhaltige Wertsteigerung und eine hohe Lebensqualität in einem sicheren, gut angebundenen Umfeld.

Der Stadtteil Sondelfingen gilt als besonders gefragte Wohnlage: ruhig, familienfreundlich und zugleich stadtnah. Neubauprojekte fügen sich harmonisch ins gewachsene Umfeld ein und bieten anspruchsvollen Bewohnern Privatsphäre und ein gehobenes Wohnambiente. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung macht das Viertel besonders attraktiv.

Darüber hinaus sorgen Parks, kulturelle Angebote wie die Württembergische Philharmonie sowie Restaurants und Cafés in der Umgebung für Lebensqualität auf hohem Niveau. Mit Bus- und Bahnanbindungen in fußläufiger Entfernung ist die hervorragende Erreichbarkeit aller Ziele gewährleistet.

Sondelfingen vereint Exklusivität, Komfort und Kultur – ein Wohnumfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

??????? ????????: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 296.24 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.05.2035
Endenergieverbrauch beträgt 296,24 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

??????? ????????: 25362192 - 72766 Reutlingen – Sondelfingen

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

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

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