

Pliezhausen

## Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung / Büro in ruhiger Lage von Pliezhausen

????????? ??????????: 25362203



????? ??????: 1.079.000 EUR • ??????????: ca. 340 m<sup>2</sup> • ??????: 12 • ?????? ????: 742 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

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

????????? ??????????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25362203
???????????	ca. 340 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	12
?????????? ???	6
???????????	
???????????	4
???? ????????????	1984
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ????????????, 2 x ??????

????? ????????	1.079.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ??????????????	2014
???????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ??????, ???????????????, ???????????

????????? ??????????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

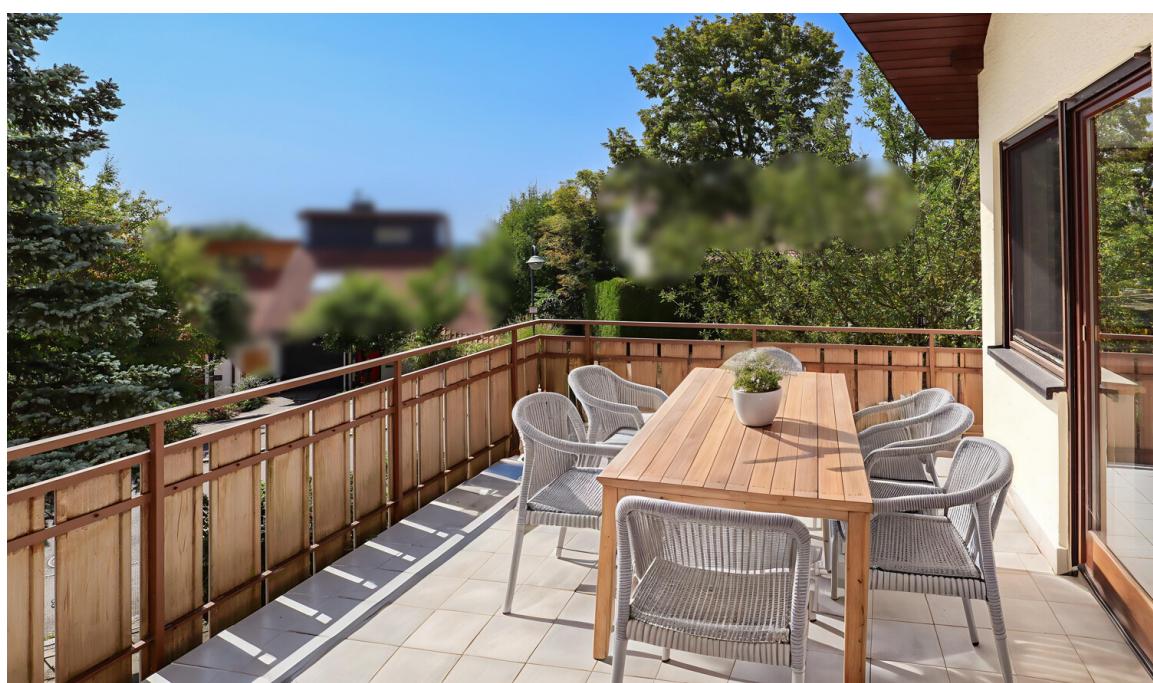
## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	02.08.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
????????? ????????	138.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	E
???????????	
???????????????????	1983
???????????	
???????????	
???????????	

???????? ?????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

?? ??????



???????? ?????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

?? ??????



???????? ?????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

?? ??????



???????? ?????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

?? ??????



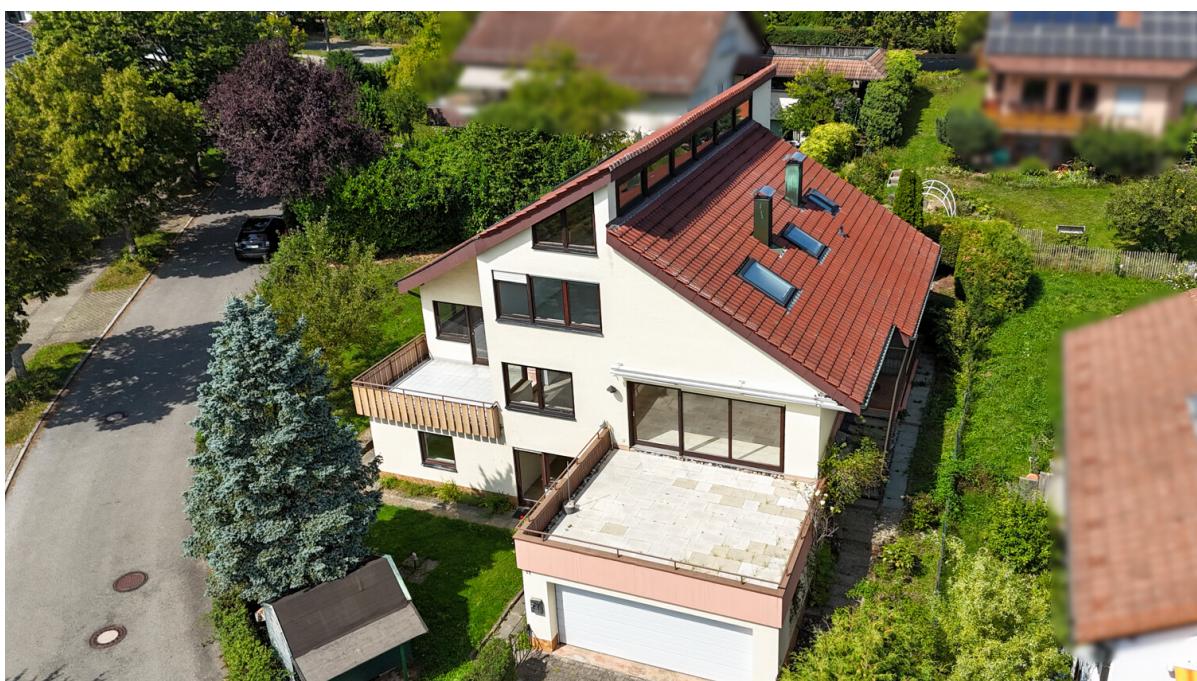
???????? ?????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

?? ??????



???????? ?????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

?? ??????



???????? ?????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

?? ??????



????????? ??????????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

?? ????????



- [weitere Bilder](#)
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen  
Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

???????? ?????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

?? ??????



VON POLL  
IMMOBILIEN

???????? ?????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

## ??? ????? ????????

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

In einer ruhigen Wohnlage von Pliezhausen präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit großer Einliegerwohnung auf rund ca. 340?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 742?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet nicht nur viel Raum für komfortables Wohnen, sondern auch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob für Vermietung, Familien, Freiberufler oder Mehrgenerationenwohnen.

Das 1984 erbaute Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung über mehrere Ebenen und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Einige Modernisierungen fanden in den letzten Jahren statt, wie: (Austausch Öl-Heizung vor ca. 12 Jahren, Küchen, sowie der Austausch einiger Fenster).

Die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche besteht aus einer Küche, 3 Schlaf-, Kinderzimmer/Büro, einem Bad und einem Abstellraum - ideal nutzbar als separate Wohneinheit oder für eine freiberufliche Tätigkeit. Zur Wohnung gehört eine Terrasse.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen, hellen und offenen Wohnbereich. Die separate, offene Küche grenzt direkt an das Esszimmer. Ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro, sowie ein separates Wohnzimmer mit zusätzlichem Büro runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Zudem befinden sich auf dieser Etage ein Bad, ein separates Gäste-WC und eine große Terrasse.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weiteren Wohnraum. Hier befinden sich ein kleiner Wellnessbereich inkl. Sauna, ein Bad sowie drei Zimmer, eines davon mit schöner Dachterrasse.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Bäder, was höchsten Wohnkomfort für Familien oder bei Mehrgenerationennutzung gewährleistet. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung, die 2013 erneuert wurde. Eine Doppelgarage ist ebenfalls vorhanden.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieses schönen



VON POLL  
REAL ESTATE

Einfamilienhauses mit separater Einliegerwohnung in attraktiver Lage.  
Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

????????? ??????????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

## ???????????????? ??? ????????

- separate Einliegerwohnung
- helles, charmantes und offenes Wohn-/ Esszimmer
- Fliesenböden
- Parkettböden
- moderne Küchen
- Einbauschränke und Büroregale
- Sauna
- großzügiger Garten und mehrere Terrassen/Balkone
- Tageslichtbad
- Waschraum, Technikraum und Kellerräume
- Doppelgarage

????????? ??????????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

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

Die ausgezeichnete Lage zwischen der nahen Landeshauptstadt Stuttgart und den benachbarten Städten Reutlingen und Tübingen, die hervorragende Verkehrsanbindung durch Autobahn-, Messe- und Flughafennähe, machen Pliezhausen zu einem attraktiven Wohnort.

Die Nachbarschaft zum Naturpark Schönbuch und der herrliche Panoramablick vom Südhang über das Neckartal zur Schwäbischen Alb ist Lebensqualität.

Pliezhausen verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, sowie öffentliche Busverbindungen.

???????? ?????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 02.08.2035

Endenergiebedarf beträgt 138 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983/84.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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,



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25362203 - 72124 Pliezhausen

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

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

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)